PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Premier trimestre de 2004

La construction résidentielle restera vigoureuse

Aperçu

Mises en chantier
2004 : 203 900
2005 : 191 800

Ventes de logements existants
2004 : 414 300
2005 : 388 900

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier diminuera en 2004 et continuera de baisser en 2005, en raison notamment du fait que la demande sur le marché de l'existant débordera moins sur le marché du neuf.

Prix des habitations : La forte demande et la rareté des inscriptions ont fait monter les prix. Cette année, la progression des prix des logements restera supérieure au taux d'inflation global. Cependant, les pressions s'exerçant sur les prix se relâcheront à mesure que la demande faiblira et que le nombre de nouvelles inscriptions augmentera.

Ventes de logements existants : La croissance des prix des logements prévue en 2004 entraînera un repli des ventes d'habitations existantes en 2004 et en 2005.

(Détails à la page 3)

3	**APERÇU NATIONAL**
4	**TENDANCES REPÈRES**
6	**RAPPORT SPÉCIAL : MARCHÉ LOCATIF**
8	**RAPPORTS PROVINCIAUX**
8	Colombie-Britannique
9	Alberta
10	Saskatchewan
11	Manitoba
12	Ontario
13	Québec
14	Nouveau-Brunswick
15	Nouvelle-Écosse
16	Île-du-Prince-Édouard
17	Terre-Neuve-et-Labrador
18	**TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : La demande intérieure en Colombie-Britannique restera vigoureuse en 2004, car elle sera stimulée par les bas taux hypothécaires, la croissance de l'emploi à plein temps et la progression du revenu. Ainsi, la province affichera le plus fort taux d'augmentation des mises en chantier de logements au pays cette année. (Voir la page 8)

Nouveau-Brunswick : Même si l'expansion économique sera modérée, la faiblesse des taux hypothécaires et la persistance des mouvements migratoires infraprovinciaux vers les grands centres urbains continueront de stimuler la construction d'habitations en 2004. (Voir la page 14)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF! Communiquez avec la SCHL par téléphone, au (613) 748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/Produits_Nationaux.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus

Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en décembre 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du deuxième trimestre de 2004. Sa diffusion est prévue pour le mois de mai.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2004-Q01

Perspectives nationales

En détail

Après avoir atteint 218 400 en 2003, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait descendre à 203 900 en 2004. On s'attend à ce qu'il diminue de nouveau en 2005, pour se situer à 191 800.

Les mises en chantier de maisons individuelles continueront de fléchir

Après avoir diminué légèrement en 2003, les mises en chantier de maisons individuelles devraient connaître un recul en 2004. Cette année et l'an prochain, il y aura un débordement moins important de la demande sur le marché du neuf, à mesure que s'améliorera l'équilibre entre le nombre d'acheteurs et de maisons existantes à vendre. Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait diminuer de 5,9 % cette année pour s'établir à 115 900, puis descendre à 109 100 en 2005. On prévoit qu'en 2004, les mises en chantier de maisons individuelles continueront d'afficher une forte croissance en Colombie-Britannique et au Nouveau-Brunswick, mais qu'elles diminueront dans l'ensemble du pays, surtout en raison d'un affaiblissement de l'activité en Ontario, en Alberta, au Manitoba et dans trois des provinces de l'Atlantique. Leur nombre demeurera toutefois élevé, si on le compare aux niveaux des années précédentes.

En 2003, la demande d'habitations neuves a largement dépassé l'offre, ce qui a causé une pénurie de main-d'œuvre spécialisée dans de nombreux centres. Au cours des prochains mois, lorsque le niveau des mises en chantier ira en diminuant, les pressions qui s'exercent sur la main-d'œuvre spécialisée devraient commencer à s'atténuer, et les retards dans la construction, à se résorber.

Les mises en chantier de logements collectifs ont atteint un sommet

En 2003, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont atteint un niveau qui n'avait pas été égalé depuis plus de dix ans. Elles ont progressé de 19,5 % par rapport à l'année précédente, pour dépasser légèrement le cap des 95 000. Depuis 1998, sur le marché des logements collectifs, c'est du côté des appartements que l'on observait la croissance la plus rapide. La majorité des appartements commencés étaient des copropriétés. En 2002 et en 2003, cependant, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants ont connu une forte recrudescence, ce qui indiquait un accroissement de la demande de maisons neuves relativement moins chères. On prévoit qu'en 2004, le nombre de mises en chantier de collectifs se repliera de 7,5 % par rapport à 2003, pour s'établir à 88 100, ce qui représente toutefois le deuxième niveau en importance depuis 1989. En 2005, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait diminuer de nouveau; il descendra à 82 700.

Les ventes S.I.A.® dépasseront la barre des 400 000 encore cette année

En 2003, 432 400 ventes ont été conclues par l'intermédiaire du S.I.A.® au Canada – un record absolu. En 2004, la hausse modérée des taux hypothécaires prévue en fin d'année et l'augmentation du prix des habitations devraient faire reculer le nombre de ventes sur le marché de l'existant par rapport au sommet record de l'an dernier. Les ventes devraient toutefois demeurer supérieures à 400 000 et atteindre 414 300, ce qui placera 2004 au troisième rang des meilleures années à cet égard. En 2005, les prix et les taux hypothécaires continueront de monter, ce qui devrait faire diminuer de nouveau les ventes de logements existants, en les ramenant à 388 900.

La progression des prix ralentira en 2004 et en 2005

Les marchés de la revente ont été assez serrés dans bon nombre de centres en 2003. Cependant, l'offre a commencé à réagir au resserrement du marché : le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté, la forte hausse des prix ayant incité un plus grand nombre de propriétaires à inscrire leur habitation. Comme la demande devrait se relâcher en 2004 et en 2005, le marché de la revente tendra davantage vers un équilibre, ce qui fera ralentir la croissance des prix par rapport à 2003. On s'attend à ce que les prix des logements montent en moyenne de 4,7 % cette année et de 3,2 % en 2005.

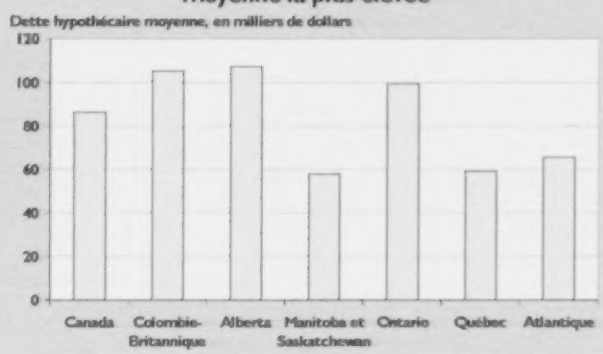
Pleins feux sur la dette hypothécaire moyenne au Canada

Les Canadiens accordent une grande valeur au fait d'être propriétaire de leur maison, et ils consacrent à celle-ci beaucoup de temps et d'argent. Au cours des dernières années, la baisse des taux hypothécaires a contribué à réduire les charges de remboursement hypothécaire, et ce, malgré la hausse du prix des habitations. La diminution des taux a incité bon nombre de ménages locataires à accéder à la propriété.

Comme le nombre de propriétaires d'habitations a augmenté, la dette hypothécaire de l'ensemble des ménages s'est considérablement accrue : l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation dépassait 532 milliards de dollars à l'automne 2003. Selon les résultats de l'Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, la dette hypothécaire moyenne par emprunteur s'élevait à environ 86 000 $ en juin 2003, alors qu'elle était d'à peu près 82 000 $ un an plus tôt.

Au Canada, la dette hypothécaire moyenne la plus élevée, soit environ 107 000 $, est enregistrée en Alberta et la plus faible, soit environ 57 000 $, dans les provinces du Manitoba et de la Saskatchewan. Cet écart s'explique en partie par des facteurs démographiques, dont la structure par âge, la population albertaine étant en général plus jeune. En outre, le prix des habitations a joué un rôle puisque, en Alberta, la récente flambée des prix a contribué à faire monter la dette moyenne plus rapidement que par le passé.

Les Albertains ont la dette hypothécaire moyenne la plus élevée



Sources : SCHL, Clayton Research et Ipsos-Reid, Enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor) sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

L'économie

Un enchaînement d'événements inattendus (SRAS, maladie de la vache folle, panne d'électricité en Ontario, feux de forêt en C.-B. et ouragans sur la côte Est), conjugué à la soudaine appréciation du dollar canadien, a contribué à ralentir la croissance économique en 2003. Celle-ci devrait s'accélérer après un quatrième trimestre que l'on prévoit fort, car l'économie s'est remise des facteurs externes susmentionnés et de l'amélioration rapide de l'économie américaine. Pour le Canada, on prévoit un renforcement de la croissance économique, laquelle devrait atteindre 3,0 % en 2004.

L'un des principaux facteurs qui pourraient infirmer nos prévisions économiques serait que la valeur du dollar canadien se remette à augmenter fortement. Cette éventualité rendrait nos exportations moins concurrentielles, dégraderait notre balance commerciale, pèserait sur les bénéfices des sociétés et étoufferait la croissance économique. Le dollar canadien, qui s'est raffermi rapidement au début de 2003, a cessé de progresser. L'hésitation de la reprise américaine constituerait un autre risque. Bien que la relance semble bien amorcée chez notre voisin du Sud, les dépenses de consommation aux États-Unis pourraient se modérer si l'emploi n'affiche pas une forte progression pendant les prochains trimestres. Une croissance américaine au ralenti et un dollar canadien en hausse auraient pour conséquence une diminution de la demande au chapitre des exportations canadiennes.

Taux hypothécaires

Le 20 janvier, la Banque du Canada a abaissé de 25 points de base le taux cible du financement à un jour pour le ramener à 2,5 %. Après avoir réduit le taux cible de 25 points de base à deux reprises, soit en septembre et en juillet 2003, la Banque du Canada ne l'a pas modifié le 2 décembre. Il est possible que la Banque diminue à nouveau le taux le 2 mars, prochaine date d'établissement du taux cible du financement à un jour. L'économie canadienne reprenant de la vigueur et l'écart de production (différence entre le PIB effectif et le PIB potentiel) diminuant, les taux d'intérêt commenceront à monter vers la fin de 2004. Cette augmentation visera à maintenir l'inflation dans les fourchettes cibles.

Cette année, les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,25-5,00 %, 5,25-6,00 % et 5,75-6,75 %. L'an prochain, on prévoit pour les taux hypothécaires une hausse se situant entre 0,25 et 0,75 point de pourcentage. Les événements récents semblent indiquer que la hausse des taux hypothécaires en 2004 correspondra au bas de la fourchette de nos prévisions, de sorte que les taux resteront bas en comparaison des normes historiques. L'augmentation des taux d'intérêt, qui fera monter les mensualités hypothécaires, contribuera quelque peu au repli de la demande de logements pour propriétaires-occupants cette année et aura une incidence légèrement plus marquée en 2005.

Migration

On visait à accueillir entre 220 000 et 245 000 immigrants en 2003, mais les arrivées ont été inférieures à 200 000. La cible reste la même pour 2004 et 2005. Les critères d'admission ayant été assouplis dans la deuxième moitié de 2003, un plus grand nombre d'immigrants pourront s'installer au Canada en 2004 et en 2005. À leur arrivée, les immigrants recherchent en général des logements locatifs, puis, une dizaine d'années plus tard, ils accèdent à la propriété. En ce qui concerne la composition des ménages, le recensement effectué en 2001 par Statistique Canada a révélé d'autres changements démographiques qui pourraient avoir une forte incidence sur l'habitation. La proportion de ménages formés de une ou deux personnes a augmenté tandis que celle des ménages plus nombreux a diminué, et le pourcentage de jeunes adultes vivant chez leurs parents s'est accru, phénomènes qui réduisent la demande de logements pour propriétaires-occupants.

Emploi et revenu

La fraction de la population civile faisant partie de la population active se situe près d'un sommet sans précédent, tout comme la proportion des membres de la population active qui sont occupés. Par conséquent, nous pensons que le marché du travail canadien est serré et que la croissance future de l'emploi épousera davantage celle de la population active. L'emploi devrait croître de 1,8 % en 2004 et de 2,2 % en 2005. Le revenu réel après impôts augmente plus rapidement depuis 1997, bien que cette augmentation ait ralenti en 2003 à cause de la hausse de l'inflation. Cependant, la croissance du revenu et les marchés du travail serrés continueront d'aider à soutenir la demande de logements.

Confiance des consommateurs

La confiance des consommateurs canadiens était relativement élevée en 2003, et elle perdurera en 2004. Selon des enquêtes récentes, les consommateurs envisagent l'avenir avec optimisme et un fort pourcentage de gens estiment que le moment est propice pour engager de grosses dépenses. L'optimisme qui anime les consommateurs canadiens leur donnera la confiance nécessaire pour faire des achats importants, ce qui ne manquera pas de soutenir la demande de logements à court terme.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations
Taux hypothécaires	Puisqu'ils sont près de leurs plus bas niveaux en 50 ans, les taux hypothécaires stimulent fortement la demande d'habitations. Les taux resteront faibles, mais, à mesure qu'ils se mettront à monter vers la fin de 2004 et en 2005, leur effet stimulant perdra quelque peu de sa force.
Emploi	La création d'emplois devrait continuer de se raffermir, ce qui favorisera la demande de logements.
Revenu	L'affaiblissement de la croissance de l'emploi en 2003 a ralenti la progression du revenu réel, mais cette dernière reprendra à mesure que la création d'emplois s'accélérera en 2004.
Migration nette	L'arrivée massive d'immigrants depuis 1987 a stimulé la demande de logements. Il faudra cependant attendre de nombreuses années avant que le repli récent de l'immigration nette attribuable à l'instabilité géopolitique n'ait une incidence négative sur les mises en chantier d'habitations.
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population étant en perte de vitesse, il se formera moins de ménages au fil du temps. Les naissances d'il y a 20 à 30 ans contribuent à l'augmentation de la demande de logements observée aujourd'hui.
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs demeure élevée et continuera de soutenir la demande d'habitations.
Marché de la revente	Il y aura un meilleur équilibre entre le nombre de nouvelles inscriptions et le nombre d'acheteurs sur le marché de la revente, ce qui finira par modérer la demande de logements neufs.
Taux d'inoccupation	Les taux d'inoccupation ont augmenté dans de nombreux centres, et c'est dans les fourchettes de loyers supérieures qu'ils sont les plus élevés. On peut donc s'attendre à un repli des mises en chantier de logements collectifs.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial

Examen du marché locatif en 2003

Le taux d'inoccupation a augmenté en 2003, car le fléchissement de la demande de logements locatifs et la construction d'appartements locatifs sont venus grossir l'offre.

Les taux d'inoccupation augmentent mais demeurent relativement bas

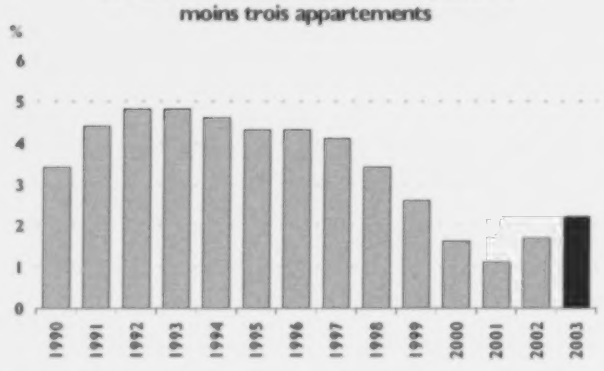
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada atteignait 2,2 % en octobre 2003, une progression par rapport au taux de 1,7 % relevé un an plus tôt. C'est la deuxième année d'affilée que ce taux augmente, mais celui-ci demeure néanmoins inférieur à la moyenne de 3,4 % établie pour la période de 1992 à 2002. En 2003, les taux d'inoccupation se sont accrus dans 20 des 28 RMR.

Au premier semestre 2003, le bilan migratoire accusait une baisse de près de 31 000 personnes par rapport à la même période en 2002. Comme les immigrants sont plus susceptibles de louer un logement que d'en acheter un à leur arrivée au Canada, ce recul de l'immigration est un autre facteur qui aide à comprendre pourquoi les taux d'inoccupation ont évolué à la hausse en 2003.

Les taux d'inoccupation ont crû modestement dans les RMR de Québec et de Montréal, mais ces marchés sont demeurés parmi les plus tendus au pays. À Gatineau et à Kingston, le taux d'inoccupation a plus que doublé en 2003, bien que ces marchés soient eux aussi restés relativement serrés. Les plus fortes augmentations du taux d'inoccupation ont été observées à Edmonton, à Calgary, à Hamilton et à Toronto.

Le marché locatif de Montréal est le plus grand au pays, mais il est aussi parmi les plus serrés et un de ceux où les loyers sont les plus abordables. En revanche, le marché locatif de Toronto – deuxième en importance au Canada – est toujours celui où les logements sont les plus chers.

Taux d'inoccupation – Régions métropolitaines
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Source : Enquête de la SCHL sur les logements locatifs, octobre 2003

Huit RMR n'ont pas suivi la tendance générale et ont vu leur taux d'inoccupation diminuer. À Thunder Bay, à Sudbury et à Saint John, le taux était déjà élevé avant de se replier. Toutefois, à Sherbrooke, à Victoria et à Trois-Rivières, la décroissance du taux a mené à un marché locatif tendu. À Halifax et à St. John's, le taux a baissé moins nettement que dans les autres centres (voir le tableau de la page 7).

Un certain nombre de facteurs expliquent l'augmentation du taux d'inoccupation survenue durant l'année écoulée. Le plus important est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les charges de remboursement hypothécaire et ralentir la demande de

Centres ayant les plus fortes hausses du taux d'inoccupation	Centres ayant les plus fortes baisses du taux d'inoccupation	Centres ayant les plus hauts taux d'inoccupation	Centres ayant les plus bas taux d'inoccupation
Edmonton (+1,7 pt de %)	Trois-Rivières (-1,5 pt de %)	Saint John (N.-B.) (5,2 %)	Québec (0,5 %)
Calgary (+1,5 pt de %)	Grand Sudbury (-1,5 pt de %)	Saguenay (5,2 %)	Sherbrooke (0,7 %)
Hamilton (+1,4 pt de %)	Thunder Bay (-1,4 pt de %)	Saskatoon (4,5 %)	Montréal (1,0 %)
Toronto (+1,3 pt de %)	Sherbrooke (-1,1 pt de %)	Calgary (4,4 %)	Victoria (1,1 %)
Ottawa (+1,0 pt de %)	Saint John (N.-B.) (-1,1 pt de %)	Windsor (4,3 %)	Gatineau (1,2 %)
Kingston (+1,0 pt de %)			

Source : Enquête de la SCHL sur les logements locatifs, octobre 2003

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

logements locatifs en mettant l'accession à la propriété à la portée d'un grand nombre de ménages locataires. Les taux d'inoccupation ont crû aussi parce que les achèvements d'appartements locatifs, en hausse de 34,8 %, sont venus grossir l'offre dans de nombreux centres. Depuis un an, environ 16 400 appartements locatifs ont été achevés.

En 2003, il s'est achevé un grand nombre de copropriétés au Canada, soit environ 37 900. C'est 27,8 % de plus que l'année précédente. Ce type d'habitation gagne en popularité et influe sur les taux d'inoccupation. En général, les copropriétés sont des logements relativement peu chers qu'acquièrent souvent les ménages locataires qui accèdent à la propriété. Elles contribuent aussi à augmenter l'offre de logements locatifs puisqu'il arrive que des investisseurs en achètent pour les offrir en location.

Les hausses de loyer ont été modestes dans la plupart des centres

Les loyers moyens n'ont pas bougé ou n'ont que peu monté dans la plupart des marchés et pour la plupart des catégories d'appartements. Pour l'ensemble des RMR, le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 1,1 %. C'est Gatineau qui a enregistré la plus forte hausse pour cette taille d'appartement, soit 7 %, suivie par Kingston, où l'augmentation a été en moyenne de 6 %. À London, à Winnipeg, à Saguenay et à Montréal, le loyer moyen des logements de deux chambres a crû d'environ 4 %. Dans les autres centres, sa progression n'a pas dépassé 3,4 %.

Indicateurs du marché locatif dans les régions métropolitaines

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen*		Variation en %
	2002	2003	2002	2003	(loyer moyen)
St. John's	2,7%	2,0%	589	607	3,1%
Halifax	2,7%	2,3%	704	720	2,3%
Saint John	6,3%	5,2%	492	504	2,4%
Saguenay	4,9%	5,2%	440	457	3,9%
Gatineau	0,5%	1,2%	599	639	6,7%
Montréal	0,7%	1,0%	552	575	4,2%
Québec	0,3%	0,5%	550	567	3,1%
Sherbrooke	1,8%	0,7%	456	471	3,3%
Trois-Rivières	3,0%	1,5%	431	436	1,2%
Hamilton	1,6%	3,0%	765	778	1,7%
Kingston	0,9%	1,9%	727	768	5,6%
Kitchener	2,3%	3,2%	750	754	0,5%
London	2,0%	2,1%	705	736	4,4%
Oshawa	2,3%	2,9%	819	845	3,2%
Ottawa	1,9%	2,9%	930	932	0,2%
St. Catharines-Niagara	2,4%	2,7%	695	704	1,3%
Grand Sudbury	5,1%	3,6%	647	651	0,6%
Thunder Bay	4,7%	3,3%	657	672	2,3%
Toronto	2,5%	3,8%	1 047	1 040	-0,7%
Windsor	3,9%	4,3%	769	776	0,9%
Winnipeg	1,2%	1,3%	622	645	3,7%
Regina	1,9%	2,1%	581	589	1,4%
Saskatoon	3,7%	4,5%	567	576	1,6%
Calgary	2,9%	4,4%	804	804	0,0%
Edmonton	1,7%	3,4%	709	722	1,8%
Abbotsford	2,0%	2,5%	650	672	3,4%
Vancouver	1,4%	2,0%	954	965	1,2%
Victoria	1,5%	1,1%	771	789	2,3%
Toutes les RMR	**1,7%**	**2,2%**	**720**	**728**	**1,1%**

* Loyer moyen des logements de deux chambres situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements, selon la région métropolitaine.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

Reprise de l'économie de la C.-B. en 2004

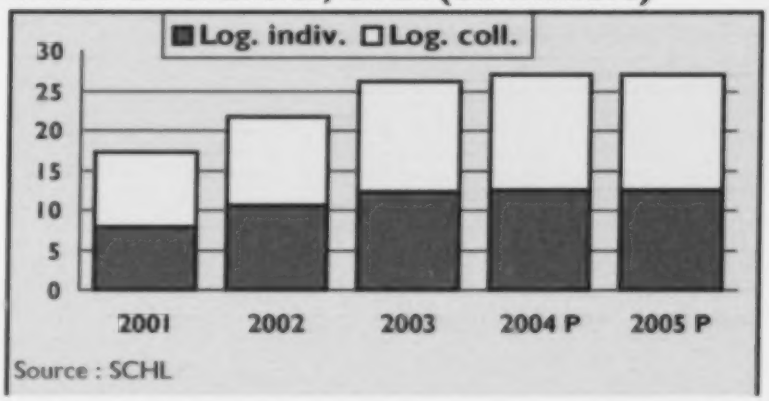
En Colombie-Britannique, l'économie intérieure et le commerce extérieur s'amélioreront en même temps cette année, ce qui relancera la croissance générale. Les investissements dans le secteur résidentiel et les dépenses de consommation continueront d'aider à soutenir la vigueur de l'économie intérieure. Pour ce qui est du commerce extérieur, le redressement de l'économie américaine et, par ricochet, l'accroissement de la demande américaine d'exportations britanno-colombiennes seront partiellement neutralisés par l'appréciation du dollar canadien. Dans l'ensemble, l'économie de la C.-B. croîtra de 3,0 % en 2004, ce qui dépasse la prévision de 1,7 % pour 2003. En 2005, elle fonctionnera à plein régime : la croissance prévue est de 3,3 %.

L'accélération de la croissance économique entraîne une amélioration de l'emploi. En 2004, le nombre de personnes occupant un emploi montera de 1,8 % (environ 35 000) en C.-B. Comme la population active augmentera elle aussi, le taux de chômage moyen atteindra 8,2 %, soit à peu près le même niveau qu'en 2003. Les gains aux chapitres de l'emploi et du revenu stimuleront la confiance des consommateurs en 2004, ce qui soutiendra la demande de logements. De plus en plus de personnes vivant ailleurs au Canada migreront vers la C.-B. à mesure que son économie s'améliorera, de sorte que le solde migratoire interprovincial redeviendra positif. L'immigration internationale nette continuera d'être l'un des principaux facteurs de la croissance démographique dans la province.

La demande de logements neufs et existants s'animera en 2004. Toutefois, les marchés immobiliers de la C.-B. devraient être moins bouillonnants, l'accroissement des prix faisant augmenter le volume des inscriptions sur le marché. Dans la plupart des marchés résidentiels de la province, il devrait y avoir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande d'ici la fin de l'année.

De 26 000 en 2003, le nombre de mises en chantier d'habitations passera à 27 000 en 2004 et en 2005.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2004, les maisons individuelles seront encore les habitations les plus prisées. Toutefois, comme les taux d'intérêt commenceront à monter à la fin de l'année, la demande commencera à se détourner de cette catégorie de logements. La prévision de 12 600 mises en chantier pour 2004 représente une légère hausse par rapport à 2003. En 2005, ce sont 12 650 maisons individuelles qui devraient être commencées dans la province.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme la construction d'appartements en copropriété s'est intensifiée dans la plupart des centres urbains de la province, le nombre de logements collectifs mis en chantier a bondi en 2003. La croissance ralentira plus tard en 2004, puis en 2005, à mesure que les taux d'intérêt augmenteront, ce qui élargira progressivement l'écart entre les loyers et les mensualités hypothécaires. En 2004, 14 400 logements collectifs devraient être mis en chantier, soit 3,4 % de plus qu'en 2003. En 2005, le niveau sera presque le même qu'en 2004.

Reventes : L'année dernière, en raison de la confiance élevée des consommateurs et des bas taux d'intérêt, les ventes de logements existants ont frisé les sommets atteints au milieu des années 1990 en raison de facteurs démographiques. De 91 000 en 2003, un sommet inégalé en 11 ans, les ventes de logements existants descendront à 82 600 en 2004, puis à 78 000 en 2005.

Prix : La plupart des marchés résidentiels de la C.-B. demeureront favorables aux vendeurs en 2004 et tendront vers un meilleur équilibre en 2005, à mesure que les prix élevés feront croître le volume des inscriptions sur le marché. L'augmentation du prix moyen des logements existants sera supérieure au taux d'inflation durant les deux prochaines années. Le prix de revente moyen des habitations progressera de 4,7 % en 2004, puis de 3,0 % en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Puisqu'environ les deux tiers de la population de la C.-B. habite dans la région de Vancouver, il n'est pas surprenant que la plupart des ventes de logements existants, des mises en chantier d'habitations et des dépenses de rénovation de la province aient lieu dans cette région. La forte demande sur le marché de la revente a fait baisser les stocks, rendant la conjoncture idéale pour une intensification des mises en chantier. Les bas taux hypothécaires ont ramené les mensualités hypothécaires moyennes d'une copropriété plus près du loyer moyen. Par conséquent, les investisseurs et les accédants à la propriété ont contribué à l'accroissement de la demande de logements, et ils devraient continuer de le faire au cours des deux prochaines années. Dans la RMR de Vancouver, les mises chantier d'habitations devraient être au nombre de 16 600 en 2004 et de 17 000 en 2005.

Personne-ressource : Carol Frketich, (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

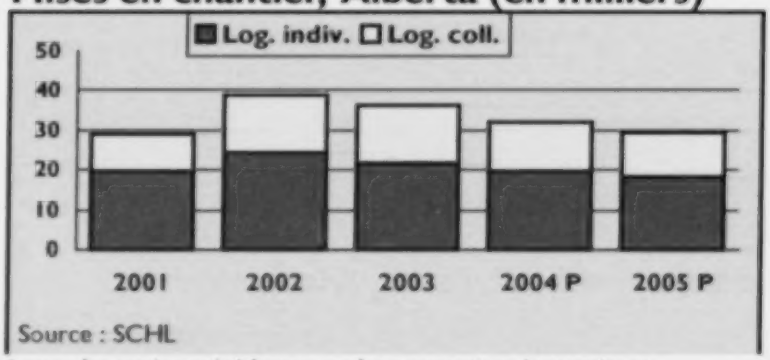
Mises en chantier toujours robustes

Grâce aux fortes dépenses de consommation, aux investissements continus dans le secteur de l'énergie et à l'accroissement du volume des exportations de pétrole et de gaz, la croissance économique avoisinera 3,5 % en 2004 et 3,8 % en 2005. La croissance pourrait être plus vive encore si les marchés d'exportation du boeuf sont rouverts, une fois dissipées les craintes suscitées par la maladie de la vache folle.

L'expansion économique stimulera le marché de l'emploi. On s'attend à ce que presque 90 000 emplois soient créés en Alberta au cours des deux prochaines années. Toutefois, le rythme de la création d'emplois sera légèrement plus lent qu'au cours des dernières années en raison d'une pénurie de travailleurs qualifiés et parce que les entreprises cherchent davantage à accroître leur productivité.

En raison d'une croissance soutenue de l'emploi, l'Alberta demeurera la destination de choix des Canadiens à la recherche d'un emploi. Les gains migratoires devraient néanmoins être inférieurs à ceux des années précédentes, car les perspectives économiques s'améliorent dans d'autres provinces. Étant donné que le nombre d'arrivées et de naissances dépassera le nombre de départs et de décès, la population de l'Alberta devrait croître à un taux annuel moyen de 1,5 % jusqu'en 2005.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

La croissance démographique entraînera une hausse du nombre des ménages, ce qui, conjugué à la confiance soutenue des consommateurs, maintiendra la demande élevée sur le marché locatif et le marché de la propriété. Le ralentissement observé dans le cycle actuel des mises en chantier se poursuivra cette année et l'an prochain. Le nombre de mises en chantier se fixera à 32 200 en 2004, son quatrième niveau en importance depuis 1981. En 2005, 29 500 logements seront commencés, ce qui est proche de la moyenne annuelle calculée pour la période de 1997 à 2003 (29 700).

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'année 2003 est la deuxième en importance pour ce qui des mises en chantier de maisons individuelles depuis que l'on établit des statistiques à ce sujet dans la province. Les mises en chantier devraient ralentir dans cette catégorie en 2004 et en 2005, pour s'établir respectivement à 19 700 et à 18 400, en raison d'une décroissance de la demande refoulée et de la concurrence accrue livrée par le marché de la revente. Malgré la baisse prévue, les années 2004 et 2005 devraient compter parmi les plus actives depuis 1981.

Mises en chantier, logements collectifs : Depuis deux ans, la construction de collectifs est à ses plus hauts sommets des 20 dernières années. Elle devrait cependant ralentir au cours des 24 prochains mois, les promoteurs faisant face à une accumulation du stock d'appartements neufs inoccupés. Par ailleurs, l'augmentation du nombre de logements locatifs vacants atténuera la demande de propriétés à revenu, car certains investisseurs inscriront leurs logements sur le marché de la revente. Le nombre de logements collectifs mis en chantier atteindra 12 500 en 2004 et 11 100 en 2005, des sommets néanmoins parmi les plus élevés depuis 1981.

Reventes : Même si les facteurs économiques fondamentaux leur seront généralement favorables, les reventes fléchiront au cours des prochains mois, à mesure que la hausse des prix fera monter le coût de possession d'un logement. Les reventes seront également freinées par une pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures. Toutefois, comme il devrait se vendre 47 000 logements en 2004 et 44 000 en 2005, le nombre de ventes S.I.A.® sera nettement supérieur à la moyenne sur 10 ans, qui s'élève à 40 000 transactions.

Prix : La demande ayant été supérieure à l'offre, le prix de revente moyen en Alberta s'est accru de 10,7 % en 2002 et de 7,5 % en 2003. Grâce à l'augmentation récente du nombre d'inscriptions courantes dans les principaux marchés de la revente de la province, les hausses de prix devraient s'atténuer et se rapprocher davantage du taux d'inflation global. On prévoit que le prix moyen montera à 190 000 $ en 2004, en hausse de 3,8 % et qu'il atteindra 196 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Il devrait se créer moins d'emplois dans le secteur de l'énergie au cours des deux prochaines années. Puisque les gains salariaux dépassent les gains de productivité depuis quelques années, les entreprises de l'Alberta s'inquiètent de leur rentabilité future, particulièrement dans le secteur des sables bitumineux. Deux autres facteurs préoccupent : l'appréciation du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la progression continue du prix du gaz naturel, ressource qui sert à créer de la vapeur pour la récupération du pétrole dans plusieurs projets. Certains analystes du secteur estiment qu'une hausse de 1 $ le millier de pieds cubes du prix du gaz naturel fait augmenter le coût de production de certains de ces projets de 1 $ le baril.

Depuis 1996, plus de 24 milliards de dollars ont été investis dans le secteur des sables bitumineux, et la production totale dépasse maintenant le million de barils par jour. Grâce aux investissements additionnels de 30 milliards de dollars qui sont proposés, le secteur des sables bitumineux pourrait alimenter la croissance économique de la province pendant 20 ans. Toutefois, puisque les entreprises du secteur chercheront à contenir leurs coûts d'exploitation, elles pourraient embaucher moins de travailleurs et miser davantage sur la technologie récente pour accroître la productivité des travailleurs déjà en poste.

Personne-ressource : Brent Weimer, (403) 515-3004, bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Mises en chantier encore nombreuses

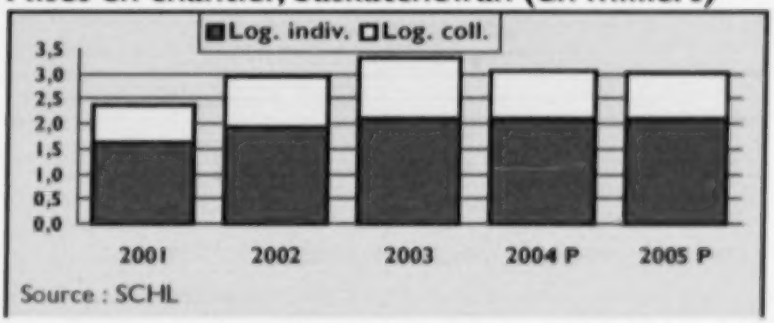
Après avoir ralenti en 2001 et en 2002, l'économie aurait recommencé à croître en 2003, selon les estimations. Le secteur de la construction résidentielle a été le principal moteur de l'économie, avec plus de 3 000 mises en chantier. Des dépenses accrues dans le secteur du pétrole et du gaz ainsi qu'un redressement de la production agricole ont également stimulé l'activité. Comme en Alberta, les embargos commerciaux imputables à la maladie de la vache folle ont limité l'expansion de l'économie. L'emploi a repris grâce à l'amélioration de l'économie, et le nombre total d'emplois dépasse maintenant celui observé en 2000. Le taux de chômage est de 5,6 % en Saskatchewan; il s'agit du troisième taux provincial le plus bas au Canada, à une exception près. Ce taux est nettement inférieur à la moyenne nationale.

Plusieurs facteurs sont en train de s'orienter de façon à favoriser l'accélération de la croissance économique au cours des deux prochaines années. Les conditions serrées du marché du travail soutiendront la confiance des consommateurs et les dépenses de consommation. Il continuera d'y avoir des investissements dans le secteur de l'énergie, car les prix du pétrole et du gaz naturel demeureront bien assez élevés pour assurer la rentabilité des entreprises. La relance de l'économie américaine devrait favoriser les exportations du secteur manufacturier. Les conditions climatiques toujours normales et la réouverture des marchés d'exportation du bétail devraient stimuler les exportations agricoles. La production économique annuelle devrait augmenter de 3 % en 2004 et en 2005.

La croissance économique permettra à l'emploi de progresser de 1,5 % en 2004 et en 2005. Les occasions d'emploi auront pour effet de réduire les départs de travailleurs vers d'autres provinces, ce qui continuera à alimenter la demande de logements.

Ensemble, les facteurs susmentionnés permettront au secteur de la construction résidentielle d'afficher sa meilleure performance triennale depuis le milieu des années 1980. On prévoit 3 050 mises en chantier d'habitations en 2004 et 3 035 en 2005.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Sur l'ensemble des logements qui seront mis en chantier en 2004 et en 2005, environ 70 % seront des maisons individuelles. L'activité sera soutenue par la formation de ménages et la rareté des inscriptions sur le marché de la revente. Le rythme d'écoulement a augmenté de façon constante tout au long de 2003, mais il devrait demeurer fixe en 2004 et en 2005. Quelque 2 100 maisons individuelles devraient être commencées en 2004 ainsi qu'en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Pour une deuxième année d'affilée, en 2003, les mises en chantier de logements collectifs (copropriétés et logements locatifs) ont dépassé le millier. Près de 850 logements sont actuellement en construction à Regina et à Saskatoon; c'est le niveau d'activité le plus élevé depuis 1998. Le nombre de logements collectifs mis en chantier descendra à 950 en 2004 et à 935 en 2005, car les promoteurs essaieront avant tout de vendre les logements en stock. Malgré la forte poussée de la construction de collectifs, le rythme d'écoulement est suffisant pour permettre au marché d'être en équilibre à Regina et à Saskatoon.

Reventes : Les ventes de logements existants seront encore au nombre de 7 500 en 2004 et en 2005. La demande de logements existants de bonne qualité demeure vive, mais plusieurs facteurs limitent les ventes, notamment la hausse des prix et une pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix les plus recherchées. Par ailleurs, les augmentations de loyers sont moins élevées, ce qui incite certaines personnes à retarder l'achat d'un logement. Les marchés de la revente de Regina et de Saskatoon demeureront en équilibre, mais la progression des prix sera légèrement supérieure au taux d'inflation provincial.

Prix : Le prix de revente moyen a augmenté de 3,7 % en 2003 et progressera d'environ 2,9 % en 2004 et en 2005. Les hausses seront attribuables aux ventes de logements existants chers (qui déplacent le prix moyen vers le haut) et à la forte demande dont feront l'objet les quelques logements se situant dans les fourchettes de prix les plus populaires. Malgré l'augmentation constante des prix, la Saskatchewan reste l'une des provinces où les logements existants sont les plus abordables.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen n'a pas évolué de la même façon partout. Il a diminué à Prince Albert, à Swift Current, à Estevan et à Moose Jaw, alors qu'il a fait un bond à Yorkton et à North Battleford. Le taux d'inoccupation moyen a varié de moins de un point de pourcentage à Regina, à Saskatoon et dans l'agglomération de recensement de Lloydminster. C'est à Estevan qu'il a été le plus élevé dans la province (16,5 %). À North Battleford, le taux d'inoccupation moyen a bondi de cinq points de pourcentage pour se fixer à plus de 10 %.

Les loyers moyens ont augmenté dans toute la province, les plus fortes hausses ayant été enregistrées à Lloydminster et à Prince Albert. Lloydminster affiche les loyers moyens les plus élevés. Le loyer moyen des logements de une chambre s'élève à 490 $ à Regina et à 469 $ à Saskatoon.

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Le nombre de mises en chantier restera supérieur à la moyenne sur cinq ans

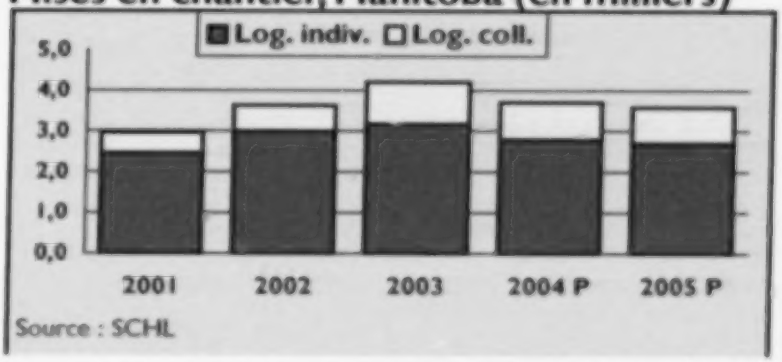
Les indicateurs clés envoient des messages contradictoires au sujet de l'environnement économique de la province. Depuis 1999, le taux annuel de croissance économique dans la province est inférieur à la moyenne nationale. Avec la reprise attendue dans l'agriculture et la fabrication, le rythme d'expansion économique devrait s'accélérer en 2004 et en 2005. Malgré tout, la faiblesse du secteur des mines au Manitoba fera en sorte, une fois de plus, que le taux de croissance provincial n'égalera pas la moyenne nationale.

Cette situation se soldera par une progression de l'emploi inférieure à la moyenne. En effet, le rythme de création d'emplois sera de 1 % dans la province, soit beaucoup plus lent que dans l'ensemble du pays, la moyenne nationale prévue étant de 1,8 % en 2004 et de 2,2 % en 2005. Par contre, le taux de chômage provincial s'élèvera à 4,9 % en 2004 et à 4,8 % en 2005; il sera inférieur de près de trois points de pourcentage à la moyenne nationale.

Grâce à l'amélioration du bilan migratoire interprovincial et à une migration internationale nette positive, le solde migratoire global deviendra positif et contribuera à la croissance de la population et des ménages. Environ 2 800 ménages seront formés dans la province en 2004 et en 2005.

La demande de logements restera ferme au cours de la période visée par les prévisions sous l'effet conjugué de deux facteurs : la confiance des consommateurs, stimulée par le faible taux de chômage, et la formation de ménages. Par conséquent, le nombre total de mises en chantier d'habitations sera de nouveau supérieur à la moyenne des cinq années précédentes, qui se situe à environ 3 300. Il s'établira à 3 700 en 2004 et à 3 600 en 2005, ce qui constitue respectivement ses troisième et cinquième niveaux en importance depuis 1989. Environ 75 % des logements mis en chantier seront des maisons individuelles.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2003, pour la deuxième année d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles ont franchi le cap des 3 000 pour s'établir à plus de 3 100. Il s'agit des meilleurs résultats obtenus durant deux années consécutives depuis 1987 et 1988. La hausse des prix attribuable à la rareté des terrains et l'augmentation du coût de la main-d'oeuvre font monter les prix des habitations neuves. L'ascension des prix entraînera un fléchissement de la demande de maisons individuelles au cours des deux prochaines années. On prévoit donc que le nombre de mises en chantier de ce type de logements descendra à 2 800 en 2004 et à 2 700 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Au Manitoba, les mises en chantier de logements collectifs se sont chiffrées à 1 040 en 2003, atteignant ainsi leur plus haut niveau en quatorze ans. La plupart de ces mises en chantier ont été dénombrées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg. La construction de collectifs demeurera robuste : 900 logements seront mis en chantier tant en 2004 qu'en 2005. Les promoteurs répondent à la demande provenant de la population âgée de 55 ans et plus et réagissent à la situation observée sur le marché locatif, celui de Winnipeg étant actuellement l'un des plus serrés au pays.

Reventes : Quatre-vingt-dix pour cent des habitations vendues par l'intermédiaire du S.I.A.® au Manitoba étaient situées dans la RMR de Winnipeg. Les ventes de logements existants sont demeurées fermes à Winnipeg, mais la pénurie persistante d'inscriptions a limité l'activité sur le marché. Ainsi, en 2003, les ventes S.I.A.® dans la province n'ont pas pu s'accroître beaucoup par rapport à l'année précédente. Les taux hypothécaires devant se maintenir à de bas niveaux à court terme, on prévoit que la demande demeurera vive. En outre, l'offre ne devrait pas beaucoup augmenter. Les ventes resteront donc stables à 10 500 en 2004 et en 2005.

Prix : En 2003, le marché était favorable aux vendeurs à Winnipeg. Le prix des habitations s'est ainsi accru de 11 % dans cette RMR, tandis qu'il a progressé de près de 9 % dans l'ensemble de la province. En 2004 et en 2005, la progression des prix ralentira à mesure que la demande accumulée sera satisfaite. Le prix S.I.A.® moyen devrait augmenter de 4,8 % en 2004 et de 3,2 % en 2005. Il faut toutefois préciser que les habitations du Manitoba continuent d'être parmi les plus abordables au pays, et ce, malgré la croissance continue du prix moyen. En 2005, seules les provinces de la Saskatchewan, du Nouveau-Brunswick et de l'Île-du-Prince-Édouard présenteront un prix S.I.A.® moyen inférieur à celui enregistré au Manitoba.

Faits saillants au niveau provincial

À la fin des années 1990, la détérioration des quartiers du centre-ville de Winnipeg a entraîné un fléchissement du prix des logements. Grâce à un effort concerté de la collectivité et des trois ordres de gouvernement, une démarche à volets multiples a été entreprise afin de résoudre les problèmes que connaissaient ces quartiers.

Il semble que cette démarche ait porté fruit. Si le prix S.I.A.® dans la RMR de Winnipeg s'est accru de 25 % depuis 1999, le prix des logements dans deux des quartiers du centre de la ville ont progressé de plus de 50 %, regagnant ainsi le terrain perdu au cours de la dernière décennie. Les travaux de rénovation effectués au parc immobilier et un regain du sentiment d'appartenance à la collectivité dans le centre-ville ont contribué à cette remontée.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

Mises en chantier de collectifs au premier rang en 2003

La faiblesse des taux hypothécaires, l'appréciation de la valeur des habitations et la robustesse de l'emploi soutiennent la forte demande de logements pour propriétaires-occupants. Les ventes annuelles de propriétés résidentielles conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences[1] (S.I.A.[1]) ont établi un record absolu en 2003. Les mises en chantier de logements ont atteint un niveau inégalé en quatorze ans, en grande partie grâce à la forte construction d'appartements en copropriété. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a monté dans la majorité des grands centres de la province en 2003, certains locataires ayant profité du fait que les charges de remboursement hypothécaire étaient peu élevées afin d'accéder à la propriété.

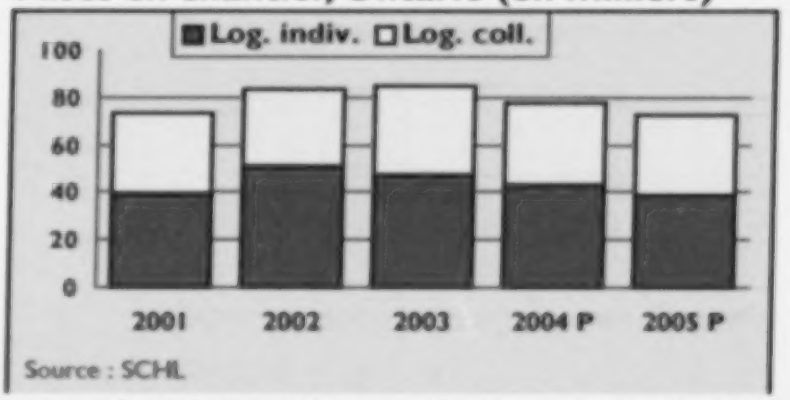
La construction résidentielle a vraisemblablement atteint un sommet en 2003. On prévoit que les mises en chantier demeureront élevées selon les normes historiques, mais qu'elles diminueront pour se chiffrer à 78 000 cette année et à 72 500 l'an prochain. La lente remontée des taux hypothécaires et les répercussions du recul de la de la migration nette observé dans la province depuis le milieu de 2002 feront fléchir la demande de logements pour propriétaires-occupants.

La croissance démographique influe beaucoup sur la demande de logements. Puisque le taux de natalité est faible, cette croissance est alimentée par la migration. En Ontario, le solde migratoire a atteint un sommet à la fin de 1999, avant de redescendre au milieu de 2002 pour se situer au niveau de sa moyenne à long terme. L'Ontario attire plus de la moitié des nouveaux arrivants au Canada. La demande de logements dans la province profitera donc de l'ajustement de la note de passage pour les nouveaux demandeurs de la catégorie des travailleurs qualifiés au niveau fédéral, mesure qui a été annoncée par Citoyenneté et Immigration Canada en septembre 2003. En Ontario, le solde migratoire interprovincial a été négatif durant les trois premiers trimestres de 2003, mais les pertes subies au profit des autres provinces ont été largement compensées par l'arrivée d'immigrants internationaux.

Sur le plan économique, les indicateurs sont contradictoires. La reprise économique aux États-Unis neutralisera l'effet de l'appréciation du dollar canadien sur la demande de biens manufacturés en Ontario. Les ventes au détail sont fermes dans la province. Le nombre de faillites d'entreprises est bas. La confiance des consommateurs est élevée. En revanche, la baisse des achats de véhicules dans la province tout au long de 2003 laisse supposer que les marchés de certains biens durables arrivent à un point de saturation.

La croissance annuelle de l'emploi a atteint en 2003 son plus haut niveau en trois ans, et ce, malgré l'incidence du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) sur le milieu hospitalier et les répercussions de la panne de courant du mois d'août sur la fabrication. On prévoit des niveaux semblables de croissance de l'emploi au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles demeureront à des niveaux élevés, même si elles diminueront lentement pour se chiffrer à 43 000, en 2004, et à 39 000, en 2005. On enregistre une croissance démographique rapide chez les personnes au milieu de la quarantaine, qui préfèrent généralement les logements avec entrée privée et ont les moyens de les acheter. Le prix élevé des maisons dans beaucoup de grands centres de la province, dont Toronto, incitera certains ménages à s'installer plus loin de leur lieu de travail afin d'en obtenir plus pour leur argent.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir atteint en 2003 un sommet inégalé en quatorze ans, le nombre de mises en chantier de logements collectifs se repliera graduellement pour s'établir en 2004 à son deuxième niveau en importance, à savoir 35 000. Il régressera encore quelque peu en 2005 et se situera à 33 500. Comme les frais de possession des appartements en copropriété et des maisons en rangée en propriété absolue sont bas, ces types d'habitations demeureront attrayantes pour les accédants à la propriété et les personnes qui souhaitent profiter des avantages qu'offre le fait de vivre au centre-ville.

Reventes : Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.[1] de propriétés résidentielles est resté élevé au quatrième trimestre de 2003, même s'il a fléchi par rapport au niveau record du trimestre précédent. Le marché de la revente demeurera animé, grâce aux taux hypothécaires, qui se situent près des plus bas niveaux jamais enregistrés, à la forte confiance des consommateurs et à l'offre croissante de logements existants sur le marché. Par contre, les ventes baisseront quelque peu au cours des deux prochaines années, car la montée des prix et des taux hypothécaires rendront l'accession à la propriété un peu moins abordable. Les ventes S.I.A.[1] descendront donc à 178 000 en 2004 et à 165 000 en 2005.

Prix : Les prix des habitations sont élevés dans la plupart des centres et ils augmentent rapidement. L'agglomération d'Ottawa a affiché de nouveaux records, et l'ascension des prix s'y poursuit. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur avancé de l'évolution du prix des logements, laisse présager une croissance supérieure à l'inflation dans presque tous les centres de la province. Les prix élevés encourageront davantage de ménages à mettre leur propriété sur le marché, ce qui devrait se traduire par un allégement des pressions exercées sur les prix. On prévoit que la croissance des prix ralentira en 2004 et en 2005, mais qu'elle demeurera supérieure au taux d'inflation global. Par conséquent, le prix des habitations montera de 5,6 % en 2004 et de 4,1 % en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Les accédants à la propriété sont actifs lorsque les frais de possession sont bas. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a augmenté dans la majorité des grands centres de la province, les locataires ayant profité des faibles charges de remboursement hypothécaire pour acheter leur première propriété résidentielle. En Ontario, le taux d'inoccupation moyen a progressé pour la troisième année d'affilée; il est passé de 2,7 %, en octobre 2002, à 3,5 %, un an plus tard. Des hausses ont été observées dans toutes les catégories de logements, quelque soit le nombre de chambres. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres est demeuré pratiquement le même en Ontario puisqu'il ne s'est accru que de 0,3 % d'une année à l'autre en octobre dernier, cela équivaut à moins de un cinquième du taux de croissance de l'indice des prix à la consommation enregistré au même mois, à savoir 1,6 %. C'est encore à Toronto que l'on trouve les loyers les plus chers au Canada.

Personne-ressource : Alex Medow, (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

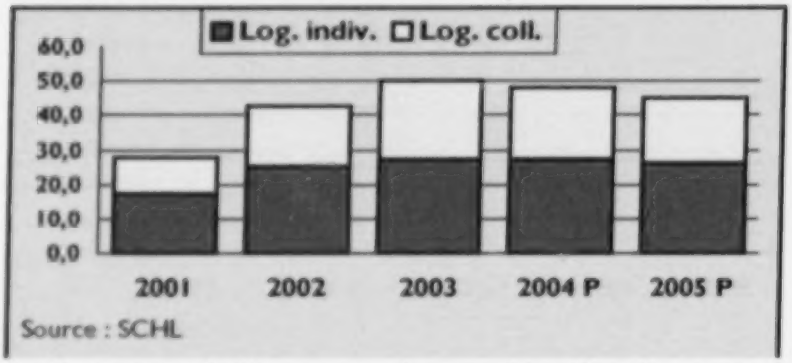
Aperçu

La construction résidentielle devrait demeurer sensiblement au même niveau en 2004

Les facteurs économiques et démographiques ont soutenu la croissance dans le secteur québécois de la construction résidentielle en 2003. Il en sera de même cette année : plus de 48 000 habitations seront mises en chantier dans la province.

L'économie provinciale demeurera florissante en 2004 car divers facteurs lui seront favorables, notamment la reprise économique tant attendue aux États-Unis. Celle-ci devrait contribuer à la progression de la demande d'exportations québécoises et à la diminution des pressions exercées sur le taux de change. De surcroît, il est probable que la hausse des investissements chez notre voisin du Sud fera monter le niveau global de confiance des consommateurs et des entreprises, tant aux États-Unis qu'au Québec. L'expansion économique prendra de la vitesse en 2004, entraînant dans son sillage un développement des marchés du travail de la province. L'accélération de la croissance de l'emploi continuera de faire augmenter le revenu disponible et de soutenir l'essor de la demande intérieure. La conjoncture reste en général favorable aux investissements privés, mais le secteur public subira des compressions accrues cette année.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

Compte tenu de ce qui précède, la croissance économique devrait s'amplifier dans la province, et le PIB devrait s'améliorer d'un peu plus de 3 % en 2004. De même, l'emploi et la population active augmenteront plus rapidement cette année, de sorte que le taux de chômage demeurera supérieur à 9 % en 2004. Les taux hypothécaires se redresseront quelque peu, mais ils resteront bas cette année. La migration nette continuera à s'intensifier en 2004 et en 2005. Les conditions tendues sur les marchés de l'habitation soutiendront à nouveau la construction résidentielle : les mises en chantier se chiffreront à 48 000 en 2004 et à 45 200 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir légèrement fléchi en 2003, les mises en chantier de logements individuels devraient reprendre de la vigueur. En effet, les hauts niveaux d'emploi enregistrés récemment, la faiblesse continue des taux hypothécaires, le degré relativement élevé de confiance des consommateurs et les conditions serrées sur les marchés de la revente continueront à influencer la demande et à soutenir la construction de maisons individuelles. Les mises en chantier de ce type d'habitations devraient monter à 27 300 en 2004, puis descendre à 26 500 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Au Québec, la construction de logements collectifs diminuera après avoir connu deux années de très forte croissance. Cependant, certains facteurs continueront à favoriser la demande, notamment la popularité persistante des copropriétés et des résidences pour aînés, ainsi que l'étroitesse des marchés locatifs. Par conséquent, plus de 20 000 mises en chantier de logements collectifs seront dénombrées en 2004 et 18 700, en 2005.

Reventes : Les bas taux hypothécaires, la croissance de l'emploi et les faibles stocks continueront à soutenir l'activité sur le marché de l'existant. Le nombre de reventes montera quelque peu pour atteindre 70 000 en 2004, avant de descendre à 65 000 en 2005.

Prix : On prévoit que les ventes progresseront légèrement et que l'offre demeurera limitée en 2004. Le marché de l'existant restera donc favorable aux vendeurs, et des pressions à la hausse s'exerceront encore sur les prix, quoique dans une moindre mesure. Le prix moyen sur ce marché devrait s'accroître de 8,1 % en 2004 et de 3,1 % en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats du Recensement de 2001 réalisé par Statistique Canada, environ 10 % des Québécois sont des immigrants. Une immense majorité d'entre eux vivent à Montréal. Dans cette agglomération, plus de 18 % de la population provient de l'étranger. À Québec, la proportion est d'à peine 3 %, et dans le reste de la province, de 2 %.

La vaste majorité des immigrants choisit Montréal car le marché du travail y est beaucoup plus important, l'infrastructure communautaire ethnique y est bien établie et le parc locatif y est bien sûr considérable (les immigrants sont plus susceptibles de louer un logement dans les années suivant leur arrivée). Les derniers résultats du Recensement font également état d'un nouveau phénomène : la « banlieusardisation » des immigrants.

En fait, selon les résultats du Recensement, les immigrants habitent surtout dans l'île de Montréal (dans les quartiers centre et nord de Montréal). Toutefois, durant les années 1990, les immigrants, à l'instar de nombreux autres segments de la population, ont déménagé en banlieue (la première couronne de la ville). En outre, si ce phénomène prend de l'ampleur, un nombre croissant de nouveaux immigrants s'installeront en banlieue dès leur arrivée, ce qui renforcera la tendance.

Personne-ressource : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

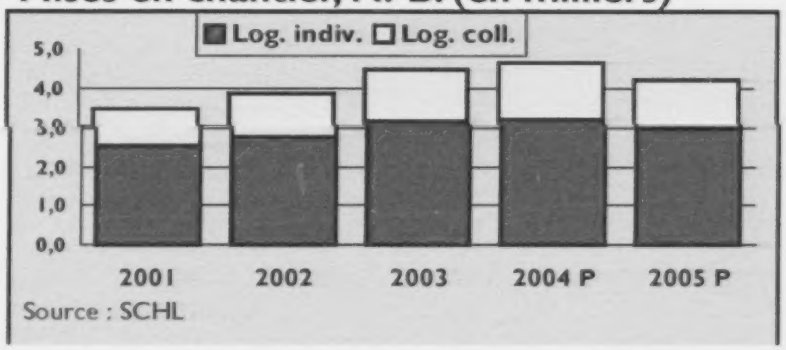
Aperçu

La croissance de l'emploi rebondira en 2004

En 2003, la croissance de l'emploi dans les soins de santé, dans la gestion d'entreprises et les services administratifs ainsi que dans les services professionnels et scientifiques n'a pas suffi à compenser les pertes enregistrées dans les domaines de l'hébergement et des services de restauration, du transport et de l'entreposage, et des administrations publiques. Après avoir stagné en 2003, l'emploi devrait rebondir en 2004 et afficher une hausse de 1,5 %. Cette augmentation devrait stimuler les dépenses de consommation, qui ont été peu élevées en 2003. D'importants projets d'immobilisations, comme l'élargissement à quatre voies de la Transcanadienne et la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove, continueront de favoriser l'expansion économique en 2004. La remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la construction d'une usine de gaz naturel liquéfié pourraient aussi avoir une incidence favorable énorme sur la croissance de l'économie, si ces projets obtiennent le feu vert. La reprise économique prévue aux État-Unis et l'éventuel règlement du conflit entourant le bois d'oeuvre influeraient aussi de manière positive sur la progression de l'économie au Nouveau-Brunswick. Cependant, le raffermissement du dollar canadien atténuera probablement cet effet tonique dans le cas des exportations destinées à l'étranger, qui ont représenté près de la moitié du PIB réel de la province l'an dernier. On peut donc s'attendre à ce que l'économie provinciale connaisse une croissance modeste de 2,5 % en 2004.

Même si l'expansion économique sera modérée, la faiblesse des taux hypothécaires et la persistance des mouvements migratoires infraprovinciaux vers les grands centres urbains continueront de stimuler la construction d'habitations en 2004. Selon nos prévisions actuelles, le nombre total de mises en chantier devrait atteindre un sommet de 4 625 en 2004 et se situer à 4 200 en 2005.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté assez fortement ces dernières années, mais il ne devrait pas croître davantage en 2004. La hausse des coûts de construction et l'accroissement du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente feront plafonner les mises en chantier de logements individuels en 2004. Ces dernières devraient augmenter légèrement par rapport à 2003 et atteindre 3 200 en 2004, pour ensuite descendre à 3 000 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Bien que les taux d'inoccupation se soient relevés dans la majorité des grands centres urbains de la province, les promoteurs continueront de tirer parti des bas coûts de financement, si bien que les mises en chantier de logements collectifs progresseront en 2004. Il se peut que la croissance ne soit pas aussi vive qu'au cours des années précédentes. Toutefois, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs augmente de plus de 5 % en 2004 par rapport à 2003, et qu'il descende à 1 200 en 2005.

Reventes : Même s'ils montent peu à peu en 2004, conformément aux prévisions, les taux hypothécaires resteront faibles en comparaison des normes historiques et permettront encore à bien des ménages de changer d'adresse. Comme l'activité s'intensifiera considérablement à la fois chez les accédants à la propriété et chez les acheteurs de logements d'un cran supérieur, le volume de ventes S.I.A.® sera analogue à celui observé en 2003. Le nombre de transactions s'élèvera à des niveaux records, grimpant de 8 % en 2004 pour atteindre 5 925, et de près de 6 % en 2005 pour se fixer à 6 275.

Prix : L'augmentation du nombre d'inscriptions devrait atténuer les pressions qui rendent le marché de la revente serré à l'heure actuelle. En contrepartie, les acheteurs éventuels continueront de profiter des bas taux hypothécaires pour s'offrir des habitations plus grandes et plus chères. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen monte de presque 4 % en 2004 et franchisse le cap des 110 000 $ pour la toute première fois. En 2005, une hausse de 2,5 % portera le prix S.I.A.® moyen à près de 113 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de la plus récente Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, la proportion d'appartements vacants dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick a légèrement monté, passant de 4,2 %, en octobre 2002, à 4,3 %, en octobre 2003. Les taux d'inoccupation ont crû dans cinq des sept centres urbains; ils ont diminué à Saint John et à Miramichi.

Le taux d'inoccupation provincial n'a progressé que légèrement parce que la hausse des taux à Moncton, à Fredericton et dans la plupart des villes du Nord a surtout été atténuée par la baisse du nombre de logements disponibles à Saint John, le plus important marché locatif au Nouveau-Brunswick. L'affaiblissement de la demande de logements locatifs a fait augmenter la proportion de logements libres dans les centres urbains du Nord de la province. À Fredericton et à Moncton, le relèvement des taux d'inoccupation est principalement attribuable à une importante expansion de l'offre de logements locatifs neufs. Les promoteurs d'ensembles d'appartements ont profité des bas taux d'intérêt en 2003 pour emprunter de l'argent à faible coût, ce qui a alimenté la construction de logements collectifs. On peut s'attendre à pareil scénario en 2004.

Personne-ressource : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

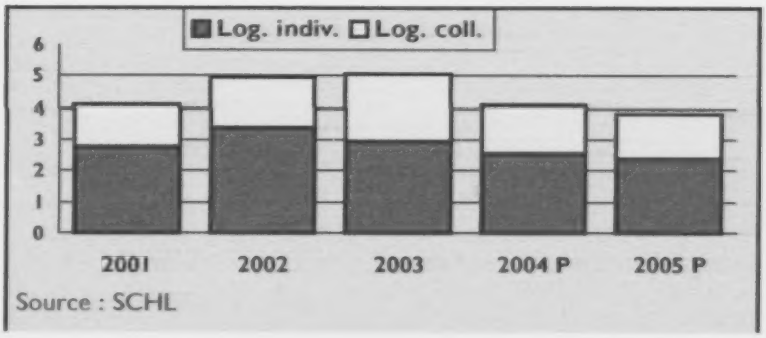
Aperçu

L'activité devrait s'affaiblir davantage en 2004

En 2004, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle continuera de fléchir en Nouvelle-Écosse, car le manque de bonnes nouvelles sur la scène économique finira par avoir raison de l'effet stimulant des bas taux hypothécaires. Ayant été privé, ces dernières années, d'une forte croissance de l'emploi et des gains migratoires qui en découlent généralement, le secteur des ventes d'habitations et de la construction résidentielle a été soutenu par la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, qui exerce un attrait sur les consommateurs en rendant les frais de possession mensuels plus abordables. Depuis deux ans, bien des acheteurs d'habitation sont passés à l'acte plus tôt qu'ils ne l'avaient prévu, ce qui contribuera à modérer la demande de logements dans la province en 2004 et en 2005. Comme il est fort probable que les administrations publiques de tous ordres se serreront la ceinture, et compte tenu des coûts imprévus engendrés à l'échelle provinciale et municipale par le passage de l'ouragan Juan, peu de dépenses publiques seront engagées pour stimuler l'économie. En outre, avec l'accalmie de nouveaux projets que connaît actuellement la jeune industrie de l'énergie au large des côtes dans la province, un des seuls facteurs susceptibles de stimuler l'économie néo-écossaise est le redressement tant attendu de l'économie américaine. De ce fait, on peut s'attendre à ce que la croissance du PIB de la Nouvelle-Écosse soit plus faible que la moyenne nationale, égalant ou dépassant tout juste la barre des 2 % au cours des deux prochaines années.

L'an dernier, le secteur de la construction résidentielle en Nouvelle-Écosse est arrivé à un tournant de son cycle conjoncturel, si bien que le rythme d'activité se ralentira pendant les deux années à venir. En effet, le nombre total de mises en chantier devrait diminuer en 2004, pour s'établir à 4 100. En 2005, il régressera de nouveau, quoique modestement, pour se situer à 3 800 mises en chantier.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir fléchi de façon générale dans la province en 2003, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'apprête à diminuer considérablement en 2004 et en 2005. Si la demande de logements pour propriétaires-occupants continue de faiblir et que les prix des habitations maintiennent leur tendance à la hausse, on peut s'attendre à 2 575 mises en chantier de maisons individuelles cette année et à seulement 2 400 l'an prochain, car les constructeurs commenceront à offrir davantage de logements collectifs et de logements de densité moyenne, dont le prix est plus abordable.

Mises en chantier, logements collectifs : Avec la baisse des mises en chantier de maisons individuelles, la part du marché de l'habitation qu'occupe le segment des collectifs à l'échelle provinciale devrait s'accroître au cours des deux prochaines années. Comme les taux d'inoccupation se sont repliés dans presque tous les centres urbains de la province, on prévoit que les promoteurs réagiront à la conjoncture en produisant des ensembles locatifs neufs. Par ailleurs, l'évolution démographique et les goûts des consommateurs seront les moteurs du marché des copropriétés, surtout à Halifax. Les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements ne devraient diminuer que légèrement, pour se chiffrer à 1 525 en 2004 et à 1 400 en 2005.

Reventes : En 2003, les ventes de logements existants ont chuté, après avoir atteint des niveaux records les deux années précédentes. En 2004 et en 2005, le marché de la revente devrait continuer de s'affaiblir en Nouvelle-Écosse. Les ménages locataires et les acheteurs de logements d'un cran supérieur ont profité des bas taux hypothécaires, si bien qu'une partie de la demande d'habitations a été satisfaite prématurément durant les deux dernières années. Voilà qui explique en partie pourquoi l'on prévoit que les ventes S.I.A.®, après s'être chiffrées à 9 100 en 2003, tomberont à 8 550 en 2004 puis à 8 500 en 2005.

Prix : Étant donné la contraction de la demande et la progression du nombre d'inscriptions courantes, le prix moyen des logements existants devrait augmenter plus modérément au cours des deux prochaines années. Le taux de croissance devrait être égal ou légèrement inférieur au taux d'inflation provincial. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen atteindra 138 000 $ en 2004 puis 140 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Au début des années 1980, le commerce international en Nouvelle-Écosse était deux fois moins important que le commerce interprovincial (c'est-à-dire les échanges commerciaux avec d'autres provinces du Canada). Depuis 1981, la valeur des échanges mondiaux dans la province augmente plus rapidement que celle des échanges interprovinciaux. En 1997, et chaque année par la suite, le commerce international a même dépassé en valeur le commerce interprovincial en Nouvelle-Écosse.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

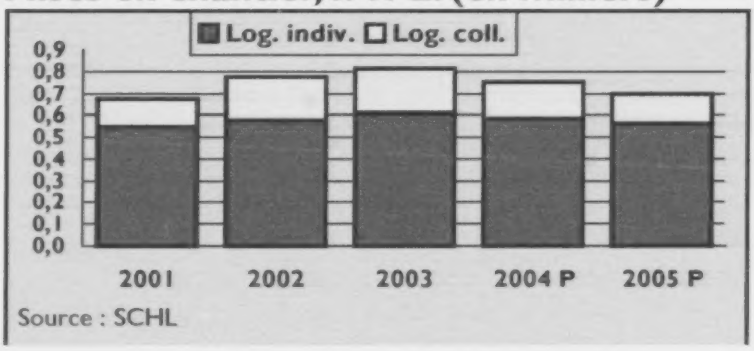
Aperçu

Baisse attendue des mises en chantier de logements collectifs en 2004

La croissance économique devrait s'accélérer en 2004 à l'Île-du-Prince-Édouard. On prévoit que le PIB de la province augmentera de 2,5 % en 2004 ainsi qu'en 2005. En effet, un certain nombre d'industries s'apprêtent à connaître un nouvel essor au cours de la période visée par les prévisions.

Le secteur de la construction sera stimulé par un nouvel essor de la construction non résidentielle. Un certain nombre de projets en sont au stade de la planification dans la province, le plus important étant la construction d'un immeuble fédéral de 48 millions de dollars dans la région de la capitale. On prévoit aussi que la production du secteur agricole demeurera stable et à des niveaux plus normaux durant les deux années à venir. Par conséquent, l'offre de matière première produite localement pour l'industrie alimentaire sera abondante, ce qui amènera cette industrie à être moins tributaire des importations. Le secteur du tourisme, qui contribue aussi de manière considérable à l'économie de la province, devrait réaliser en 2004 et en 2005 une performance légèrement supérieure à celle enregistrée en 2003.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

On prévoit que le taux de croissance de l'emploi et celui de la population active à l'Île-du-Prince-Édouard resteront positifs tout au long de la période de prévisions. L'augmentation du nombre d'emplois sera principalement attribuable à la bonne tenue du secteur manufacturier et de l'industrie des services, et l'expansion de la population active se poursuivra sous l'effet conjugué de l'immigration nette et du nombre croissant d'insulaires à la recherche d'un emploi.

Puisque l'économie provinciale est censée continuer de bien se porter dans l'ensemble en 2004 et en 2005, les mises en chantier de logements demeureront nombreuses. C'est encore dans la région de Charlottetown que le marché de l'habitation sera vigoureux en 2004. Le volume des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs devrait ressembler à celui observé en 2003 dans cette région. On prévoit qu'à l'Île-du-Prince-Édouard, le nombre total de mises en chantier fléchira quelque peu; de 814 en 2003, il passera à 750 en 2004, puis à 700 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles devrait rester intense en 2004 et en 2005, puisque le nombre de mises en chantier atteindra respectivement 590 et 565. Bien que ce niveau représente une légère baisse par rapport à 2003, le volume de mises en chantier demeurera important en comparaison des normes historiques.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2004, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait diminuer de 40 en regard de 2003, pour se fixer à environ 160. Le recul prévu n'a rien d'étonnant, compte tenu du grand nombre de logements collectifs qui ont été commencés au cours des trois dernières années dans la région de Charlottetown. En 2005, les mises en chantier de logements collectifs devraient être au nombre de 135.

Reventes : Depuis cinq ans, le nombre de ventes S.I.A.® oscille autour de 1 200 à l'Île-du-Prince-Édouard, tendance qui devrait se poursuivre en 2004 et en 2005. La demande de logements existants reste vive, mais l'offre se raréfie, principal facteur qui empêche encore une fois la progression du nombre de transactions.

Prix : Conjuguée au repli du nombre d'inscriptions, la vigueur soutenue de la demande d'habitations existantes dans les régions urbaines de la province et de la demande de propriétés récréatives (qui a tendance à s'accroître en ce moment) fera augmenter de 1 % le prix de revente S.I.A.® moyen, qui s'élèvera à 97 100 $ cette année. En 2005, le prix S.I.A.® moyen montera à 98 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée dans la région de Charlottetown à l'automne 2003 ont été établis après le dénombrement de 3 969 appartements et maisons en rangée. Selon ces résultats, le taux d'inoccupation à Charlottetown est monté de 2,1 %, en octobre 2002, à 3,4 %, en octobre 2003. Le loyer moyen a également augmenté, passant de 539 $, en 2002, à 566 $, en 2003.

La hausse du taux d'inoccupation et du loyer moyen tient essentiellement au fait que la construction de logements collectifs s'est accélérée au cours des trois dernières années. Cependant, si l'on tient compte du nombre de logements qui se sont ajoutés à l'univers locatif de Charlottetown, le marché est demeuré étonnamment résistant durant cette période.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

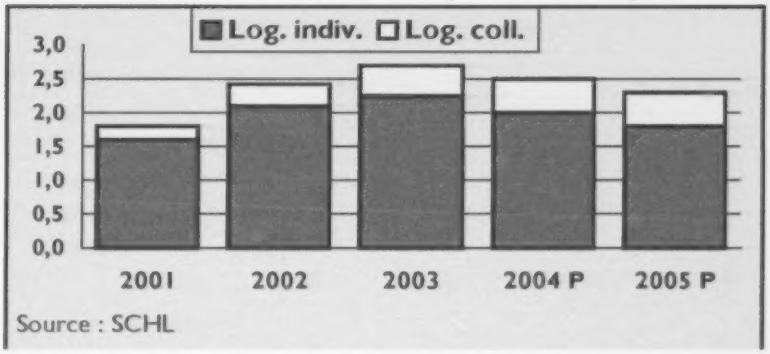
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Croissance économique en baisse par rapport aux sommets atteints récemment

Après avoir affiché le plus haut taux de progression du produit intérieur brut au pays pendant deux années consécutives, Terre-Neuve-et-Labrador verra sa croissance économique ralentir. Celle-ci s'établira, en 2004 et en 2005, à des niveaux pouvant être soutenus plus facilement. La production pétrolière au large des côtes devrait se stabiliser; l'expansion économique sera donc largement tributaire des dépenses de consommation et de la hausse des dépenses pour l'exploitation des mines de Voisey's Bay et du gisement pétrolier de White Rose. Les investissements directs pour le gisement de White Rose atteindront un sommet cette année, et on estime que le nombre d'emplois devrait passer de 1 000, en 2003, à 1 600, cette année. Quant à Voisey's Bay, on prévoit que les dépenses s'élèveront à 450 millions de dollars en 2004 et que l'emploi direct y grimpera de près de 70 % par rapport à 2003. Les dépenses de consommation, qui sont la principale composante du PIB provincial, demeureront fortes cette année et l'an prochain et soutiendront la modeste expansion économique attendue. L'accroissement de la dette à la consommation et la hausse modérée des taux d'intérêt prévue pour la fin de 2004 limiteront vraisemblablement la progression des dépenses de consommation. Par contre, ces deux facteurs seront largement neutralisés par la solide augmentation du revenu disponible. On s'attend donc à ce que le commerce de détail continue à se développer. Même si elle fléchira par rapport à 2003, l'activité sur le marché de l'habitation demeurera supérieure à celle enregistrée durant la plupart des dix années antérieures. On s'attend à ce que l'agglomération de St. John affiche un meilleur rendement que le reste de la province, car elle bénéficie d'une migration infraprovinciale continue et d'une économie plus robuste. Il convient toutefois de souligner que les récentes annonces concernant la dette de la province et d'éventuelles compressions des dépenses publiques soulèvent des inquiétudes, et que ces facteurs pourraient entraîner une révision à la baisse des prévisions. On prévoit que les mises en chantier d'habitations diminueront pour se chiffrer à 2 500, en 2004, et à 2 300, en 2005.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison de la montée des coûts de la main-d'oeuvre et des matériaux, l'abordabilité en vient à poser problème. La situation deviendra encore plus préoccupante lorsque les taux d'intérêt se redresseront en 2005. Ces facteurs conjugués nuiront à la construction de maisons individuelles et favoriseront encore davantage le segment des collectifs, où le prix des logements est plus abordable. Cependant, malgré la baisse prévue, les mises en chantier de maisons individuelles seront encore nettement supérieures aux niveaux atteints durant la plupart des dix années précédentes : elles se chiffreront à 2 000 cette année et à 1 800 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Plusieurs facteurs maintiendront la robustesse du marché des collectifs. La croissance continue du nombre de ménages comptant peu de membres, le prix plus avantageux des logements collectifs par rapport aux maisons individuelles et l'injection de fonds publics dans le logement abordable stimuleront les mises en chantier de collectifs. Même si les logements collectifs construits seront surtout destinés à des propriétaires-occupants (appartements en copropriété, jumelés et maisons en rangée), le resserrement accru d'un certain nombre de marchés locatifs de la province favorisera probablement une reprise modeste des mises en chantier d'appartements. On prévoit que 500 logements collectifs seront mis en chantier en 2004 et autant en 2005.

Reventes : Parce que les taux hypothécaires sont restés à leur plus bas niveau en 50 ans durant presque toute l'année 2003, une partie de la demande future a été satisfaite plus tôt que prévu. En raison de la hausse des prix et des taux d'intérêt, les ventes S.I.A.® n'atteindront pas les niveaux records observés récemment, mais elles demeureront fortes selon les normes historiques. On prévoit 3 000 ventes S.I.A.® en 2004 et 2 900 en 2005.

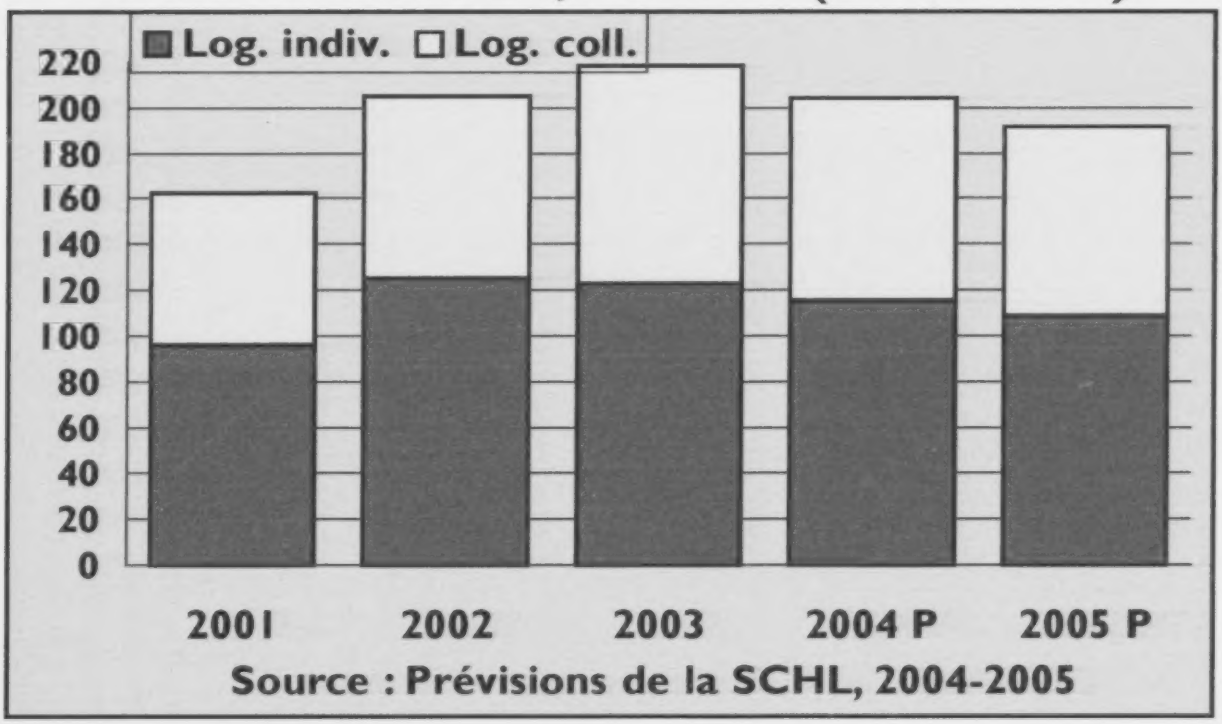
Prix : À cause du ralentissement des ventes et de l'augmentation progressive des inscriptions, on prévoit que la croissance des prix sera plus modeste. Elle se situera malgré tout entre 2 et 4 % en 2004 et en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Dans la région de St. John's, le taux d'inoccupation s'est établi à 2,0 % en octobre 2003, tombant ainsi à son plus bas niveau en treize ans. Sept années consécutives de progression de l'emploi ainsi que le nombre accru d'étudiants de l'extérieur de la province fréquentant les grands établissements d'enseignement de la région sont les principaux facteurs à l'origine de l'augmentation soutenue de la demande de logements locatifs. En outre, la flambée du prix des habitations ces dernières années et la réduction de l'offre de logements existants à vendre ont empêché certains locataires d'accéder à la propriété. L'écart entre les loyers du marché et les loyers nécessaires pour garantir la rentabilité d'un ensemble d'habitations continue de décourager les promoteurs de bâtir de nouveaux immeubles d'appartements. Sous l'effet conjugué de l'essor de la demande et du nombre insuffisant de nouveaux logements, le marché locatif a continué de se resserrer. Pour la deuxième année de suite, le loyer moyen du marché a progressé dans toute les catégories d'appartements, quelque soit le nombre de chambres. En 2003, les hausses ont varié entre 2,0 %, pour les appartements de une chambre, et 9,9 %, pour les studios.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	**1 371**	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 692**	**2 500**	**2 300**
%	-5,4	6,4	22,5	35,3	11,3	-7,1	-8,0
Î.-P.-É.	**616**	**710**	**675**	**775**	**814**	**750**	**700**
%	17,6	15,3	-4,9	14,8	5,0	-7,9	-6,7
N.-É.	**4 250**	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**5 096**	**4 100**	**3 800**
%	35,5	4,3	-7,7	21,5	2,5	-19,5	-7,3
N.-B.	**2 776**	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**4 489**	**4 625**	**4 200**
%	13,4	10,9	12,4	11,6	16,2	3,0	-9,2
QUÉ.	**25 742**	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**50 289**	**48 000**	**45 200**
%	11,3	-4,1	12,1	53,4	18,5	-4,6	-5,8
ONT.	**67 235**	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**85 180**	**78 000**	**72 500**
%	24,9	6,4	2,5	14,1	1,9	-8,4	-7,1
MAN.	**3 133**	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**4 206**	**3 700**	**3 600**
%	8,2	-18,3	15,7	22,1	16,3	-12,0	-2,7
SASK.	**3 089**	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**3 315**	**3 050**	**3 035**
%	4,2	-18,6	-5,3	24,4	11,9	-8,0	-0,5
ALB.	**25 447**	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**36 171**	**32 200**	**29 500**
%	-6,2	3,2	11,1	32,8	-6,7	-11,0	-8,4
C.-B.	**16 309**	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**26 174**	**27 000**	**27 000**
%	-18,2	-11,6	19,5	25,5	21,0	3,2	0,0
CAN.	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	**218 400**	***203 900**	***191 800**
%	9,1	1,1	7,3	26,0	6,5	-6,6	-5,9

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	1 233	1 315	1 598	2 092	2 240	2 000	1 800
%	13,5	6,7	21,5	30,9	7,1	-10,7	-10,0
Î.-P.-É.	472	614	551	582	613	590	565
%	22,0	30,1	-10,3	5,6	5,3	-3,8	-4,2
N.-É.	3 345	2 856	2 761	3 363	2 968	2 575	2 400
%	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	-13,2	-6,8
N.-B.	2 201	2 442	2 573	2 769	3 139	3 200	3 000
%	10,7	10,9	5,4	7,6	13,4	1,9	-6,3
QUÉ.	15 798	15 349	17 193	25 257	27 225	27 300	26 500
%	7,6	-2,8	12,0	46,9	7,8	0,3	-2,9
ONT.	39 421	41 087	39 632	51 114	47 610	43 000	39 000
%	20,4	4,2	-3,5	29,0	-6,9	-9,7	-9,3
MAN.	2 231	2 348	2 460	3 016	3 165	2 800	2 700
%	-5,8	5,2	4,8	22,6	4,9	-11,5	-3,6
SASK.	2 070	1 890	1 627	1 931	2 097	2 100	2 100
%	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	8,6	0,1	0,0
ALB.	16 688	16 835	19 769	24 520	21 918	19 700	18 400
%	-16,9	0,9	17,4	24,0	-10,6	-10,1	-6,6
C.-B.	8 731	7 448	7 862	10 730	12 252	12 600	12 650
%	0,5	-14,7	5,6	36,5	14,2	2,8	0,4
CAN.	92 190	92 184	96 026	125 374	123 200	*115 900	*109 100
%	6,7	0,0	4,2	30,6	-1,7	-5,9	-5,9

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	138	144	190	327	452	500	500
%	-62,1	4,3	31,9	72,1	38,2	10,6	0,0
Î.-P.-É.	144	96	124	193	201	160	135
%	5,1	-33,3	29,2	55,6	4,1	-20,4	-15,6
N.-É.	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 525	1 400
%	2,8	74,1	-15,5	20,7	32,4	-28,3	-8,2
N.-B.	575	637	889	1 093	1 350	1 425	1 200
%	25,5	10,8	39,6	22,9	23,5	5,6	-15,8
QUÉ.	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	20 700	18 700
%	17,6	-6,0	12,2	63,9	34,1	-10,2	-9,7
ONT.	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	35 000	33 500
%	31,9	9,4	10,6	-3,5	15,7	-6,8	-4,3
MAN.	902	212	503	601	1 041	900	900
%	71,2	-76,5	137,3	19,5	73,2	-13,5	0,0
SASK.	1 019	623	754	1 032	1 218	950	935
%	25,6	-38,9	21,0	36,9	18,0	-22,0	-1,6
ALB.	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	12 500	11 100
%	24,3	7,7	-0,3	51,3	0,1	-12,3	-11,2
C.-B.	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	14 400	14 350
%	-32,6	-8,0	34,5	16,3	27,8	3,4	-0,3
CAN.	57 778	59 469	66 707	79 660	95 200	*88 100	*82 700
%	13,3	2,9	12,2	19,4	19,5	-7,5	-6,1

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	Jumelés	50	44	30	36	66	140	100
	En rangée	9	23	36	42	107	110	100
	Appartements	79	77	124	249	279	250	300
	Total	138	144	190	327	452	500	500
Î.-P.-É.	Jumelés	32	46	56	64	72	40	35
	En rangée	31	21	10	47	40	20	25
	Appartements	81	29	58	82	89	100	75
	Total	144	96	124	193	201	160	135
N.-É.	Jumelés	218	266	228	253	338	275	250
	En rangée	29	17	40	144	277	200	150
	Appartements	658	1 293	1 063	1 210	1 513	1 050	1 000
	Total	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 525	1 400
N.-B.	Jumelés	134	113	114	186	254	275	250
	En rangée	94	26	153	68	143	150	150
	Appartements	347	498	622	839	953	1 000	800
	Total	575	637	889	1 093	1 350	1 425	1 200
QUÉ.	Jumelés	1 586	1 291	1 309	1 855	2 432	2 400	2 200
	En rangée	1 184	858	869	964	773	1 500	1 500
	Appartements	7 174	7 197	8 311	14 376	19 859	16 800	15 000
	Total	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	20 700	18 700
ONT.	Jumelés	6 445	7 167	7 106	6 886	6 379	6 000	5 700
	En rangée	10 425	10 846	10 269	11 849	12 191	12 000	11 700
	Appartements	10 944	12 421	16 275	13 748	19 000	17 000	16 100
	Total	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	35 000	33 500
MAN.	Jumelés	90	52	51	68	88	90	80
	En rangée	151	63	84	76	62	70	70
	Appartements	661	97	368	457	891	740	750
	Total	902	212	503	601	1 041	900	900
SASK.	Jumelés	155	148	116	142	95	120	110
	En rangée	104	173	240	456	594	200	225
	Appartements	760	302	398	434	529	630	600
	Total	1 019	623	754	1 032	1 218	950	935
ALB.	Jumelés	1 570	1 518	1 957	2 869	2 567	2 000	1 800
	En rangée	1 424	1 545	1 779	2 531	2 859	2 500	2 300
	Appartements	5 765	6 368	5 669	8 834	8 827	8 000	7 000
	Total	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	12 500	11 100
C.-B.	Jumelés	816	885	916	1 225	1 353	1 260	1 210
	En rangée	1 444	1 675	1 686	2 305	3 297	3 240	3 190
	Appartements	5 318	4 410	6 770	7 365	9 272	9 900	9 950
	Total	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	14 400	14 350
CAN.	Jumelés	11 096	11 530	11 883	13 584	13 644	12 600	11 735
	En rangée	14 895	15 247	15 166	18 482	20 343	19 990	19 410
	Appartements	31 787	32 692	39 658	47 594	61 212	55 470	51 575
	Total	57 778	59 469	66 707	79 660	95 200	*88 100	*82 700

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003 (E)	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	2 437	2 593	2 808	3 014	3 238	3 000	2 900
%	6,5	6,4	8,3	7,3	7,4	-7,4	-3,3
Î.-P.-É.	1 184	1 206	1 234	1 221	1 200	1 200	1 200
%	5,2	1,9	2,3	-1,1	-1,7	0,0	0,0
N.-É.	8 827	8 577	9 441	10 243	9 100	8 550	8 500
%	9,6	-2,8	10,1	8,5	-11,2	-6,0	-0,6
N.-B.	4 376	4 524	4 779	5 089	5 518	5 925	6 275
%	12,0	3,4	5,6	6,5	8,4	7,4	5,9
QUÉ.	49 792	53 755	61 620	71 071	69 000	70 000	65 000
%	10,2	8,0	14,6	15,3	-2,9	1,4	-7,1
ONT.	148 659	147 158	162 318	177 406	186 000	178 000	165 000
%	7,4	-1,0	10,3	9,3	4,8	-4,3	-7,3
MAN.	10 867	10 612	11 440	11 108	10 800	10 500	10 500
%	1,0	-2,3	7,8	-2,9	-2,8	-2,8	0,0
SASK.	8 053	7 552	7 971	7 933	7 500	7 500	7 500
%	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-5,5	0,0	0,0
ALB.	42 684	43 311	48 989	51 042	49 000	47 000	44 000
%	-1,6	1,5	13,1	4,2	-4,0	-4,1	-6,4
C.-B.	58 084	54 179	69 554	82 737	91 000	82 600	78 000
%	9,8	-6,7	28,4	19,0	10,0	-9,2	-5,6
CAN.**	334 963	333 467	380 154	420 864	432 400	*414 300	*388 900
%	6,6	-0,4	14,0	10,7	2,7	-4,2	-6,1

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(E) Estimations (P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. ** Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003 (E)	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	94 359	99 525	104 376	113 081	119 822	123 500	126 500
%	3,1	5,5	4,9	8,3	6,0	3,1	2,4
Î.-P.-É.	82 138	82 884	87 696	95 117	96 100	97 100	98 500
%	3,2	0,9	5,8	8,5	1,0	1,0	1,4
N.-É.	102 628	109 839	115 485	126 669	135 600	138 000	140 000
%	5,8	7,0	5,1	9,7	7,1	1,8	1,4
N.-B.	88 072	91 624	95 947	100 129	105 809	110 075	112 850
%	2,5	4,0	4,7	4,4	5,7	4,0	2,5
QUÉ.	107 501	111 260	115 865	129 508	149 000	161 000	166 000
%	3,4	3,5	4,1	11,8	15,1	8,1	3,1
ONT.	174 049	183 841	193 357	210 669	228 200	241 000	251 000
%	4,1	5,6	5,2	9,0	8,3	5,6	4,1
MAN.	86 423	87 884	93 192	96 531	105,000	110 000	113 500
%	0,0	1,7	6,0	3,6	8,8	4,8	3,2
SASK.	91 396	94 047	98 310	101 297	105 000	108 000	111 250
%	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	2,9	3,0
ALB.	139 621	146 258	153 737	170 253	183 000	190 000	196 000
%	5,1	4,8	5,1	10,7	7,5	3,8	3,2
C.-B.	215 283	221 371	222 822	238 877	258 000	270 000	278 000
%	1,5	2,8	0,7	7,2	8,0	4,7	3,0
CAN.**	158 180	164 095	171 916	188 131	206 800	*216 500	*223 500
%	3,8	3,7	4,8	9,4	9,9	4,7	3,2

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(E) Estimations (P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. ** Canada : total des 10 provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,6	0,0	3,3	1,3	1,6	1,5	1,0
Î.-P.-É.	1,6	5,3	2,0	1,8	2,5	1,5	1,5
N.-É.	2,4	2,7	0,9	1,2	1,8	1,2	1,5
N.-B.	3,4	1,8	0,0	3,4	-0,2	1,5	2,5
QUÉ.	2,4	2,4	1,1	3,4	1,6	1,8	2,4
ONT.	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	1,7	2,2
MAN.	1,3	2,2	0,6	1,6	0,3	1,0	1,0
SASK.	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,0	1,5	1,5
ALB.	2,5	2,2	2,8	2,5	2,8	2,5	2,5
C.-B.	1,9	2,2	-0,4	1,6	2,5	1,8	2,0
CAN.	2,8	2,6	1,1	2,2	2,2	1,8	2,2

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	16,9	16,7	16,1	16,9	16,8	16,4	16,0
Î.-P.-É.	14,4	12,0	11,9	12,1	11,1	11,1	11,0
N.-É.	9,6	9,1	9,7	9,7	9,3	9,3	9,0
N.-B.	10,2	10,0	11,2	10,4	10,6	10,3	9,7
QUÉ.	9,3	8,4	8,7	8,6	9,1	9,6	9,6
ONT.	6,3	5,7	6,3	7,1	6,9	6,8	6,6
MAN.	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	4,9	4,8
SASK.	6,1	5,2	5,8	5,7	5,6	5,5	5,4
ALB.	5,7	5,0	4,6	5,3	5,1	5,1	4,6
C.-B.	8,3	7,2	7,7	8,5	8,1	8,2	8,0
CAN.	7,6	6,8	7,2	7,6	7,6	7,7	7,5

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003 (E)	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,5	5,8	0,9	15,4	4,5	2,0	2,0
Î.-P.-É.	4,2	3,0	0,2	5,7	2,0	2,5	2,5
N.-É.	5,5	4,0	2,6	4,4	2,5	2,0	2,4
N.-B.	6,2	3,1	1,0	4,0	2,0	2,5	2,8
QUÉ.	6,2	4,7	1,8	4,0	2,0	3,2	3,4
ONT.	7,5	5,6	1,8	3,6	2,0	3,3	3,5
MAN.	1,6	4,6	1,2	2,1	1,5	2,5	2,5
SASK.	0,2	3,2	-0,7	-1,5	2,5	3,0	3,0
ALB.	1,4	5,7	2,7	1,5	3,5	3,5	3,8
C.-B.	3,2	4,8	-0,1	2,4	1,7	3,0	3,3
CAN.	5,5	5,3	1,9	3,3	1,7	3,0	3,3

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
(E) Estimations (P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1999	2000	2001	2002	2003 (E)	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	-3 384	-4 725	-3 850	-1 950	-1 200	-1 000	-1 000
Î.-P.-É.	366	20	329	321	525	550	500
N.-É.	2 313	-564	-334	1 002	525	50	350
N.-B.	35	-1 411	-1 331	410	300	800	1 050
QUÉ.	10 983	14 848	26 557	25 925	19 500	25 000	27 000
ONT.	109 972	151 099	158 339	125 674	91 000	99 500	100 000
MAN.	820	-377	-973	2 442	100	100	600
SASK.	-6 102	-7 648	-7 979	-6 324	-5 700	-5 700	-4 700
ALB.	27 793	34 012	36 820	27 084	29 700	27 200	27 200
C.-B.	16 231	14 483	28 231	20 459	24 300	28 600	32 300
CAN.**	159 027	199 737	235 809	195 043	159 050	*175 100	*183 300

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2002, prévisions de la SCHL 2004-2005
(E) Estimations (P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs[1]	Ventes S.I.A.[2]	Prix S.I.A.[2] moyen	Taux d'inoccup. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2003	2 008	969	5,7	7 581	280 625	1,1
	2004(P)	2 100	1 020	6,0	7 700	288 800	1,3
	2005(P)	1 850	970	5,0	7 400	293 000	–
Vancouver	2003	15 626	5 382	4,0	39 022	329 447	2,0
	2004(P)	16 600	5 700	3,2	40 000	334 000	2,3
	2005(P)	17 000	6 250	3,5	38 000	342 000	–
Abbotsford	2003	1 056	634	n.d.	n.d.	n.d.	2,5
	2004(P)	1 230	710	n.d.	3 600	205 000	2,8
	2005(P)	1 300	750	n.d.	3 550	210 000	–
Edmonton	2003	12 380	6 391	5,8	16 277	165 541	3,4
	2004(P)	10 250	5 500	6,0	15 800	174 000	3,0
	2005(P)	9 500	5 250	5,0	15 600	183 000	–
Calgary	2003	13 642	8 526	4,5	24 359	211 155	4,4
	2004(P)	12 250	7 750	4,0	22 850	220 300	4,0
	2005(P)	11 400	7 400	3,5	21 750	228 000	–
Saskatoon	2003	1 455	676	4,7	2 848	125 191	4,5
	2004(P)	1 300	700	5,0	3 000	132 000	4,0
	2005(P)	1 400	700	4,0	3 200	138 000	–
Regina	2003	889	521	6,3	2 640	104 419	2,1
	2004(P)	700	500	6,0	2 800	108 000	3,0
	2005(P)	700	500	5,0	2 900	112 000	–
Winnipeg	2003	2 430	1 641	3,7	10 201	108 812	1,3
	2004(P)	2 000	1 400	3,5	10 000	113 000	1,5
	2005(P)	1 800	1 300	3,0	9 900	117 500	–
Thunder Bay	2003	211	199	1,0	1 662	111 927	3,3
	2004(P)	280	210	1,0	1 712	114 166	3,0
	2005(P)	300	250	1,5	1 806	117 591	–
Sudbury	2003	306	296	1,0	2 191	117 359	3,6
	2004(P)	330	320	1,0	2 250	119 900	3,3
	2005(P)	380	330	1,5	2 340	122 900	–
Windsor	2003	2 237	1 632	0,1	5 381	151 524	4,3
	2004(P)	2 200	1 600	0,8	5 100	158 000	4,5
	2005(P)	2 200	1 600	1,5	5 000	164 000	–
London	2003	3 027	1 893	4,5	8 412	153 637	2,1
	2004(P)	2 705	1 775	3,7	7 990	158 500	2,6
	2005(P)	2 370	1 650	2,9	7 575	161 500	–
Kitchener	2003	3 955	2 663	3,1	5 310	188 905	3,2
	2004(P)	3 700	2 650	4,5	5 050	198 975	2,9
	2005(P)	3 725	2 450	5,0	4 850	206 950	–
St. Catharines-Niagara	2003	1 444	1 154	4,0	n.d.	n.d.	2,7
	2004(P)	1 425	1 135	4,5	6 000	160 500	2,9
	2005(P)	1 360	1 095	3,8	5 900	166 000	–
Hamilton	2003	3 260	1 743	6,4	12 807	197 744	3,0
	2004(P)	3 550	1 800	3,8	12 300	210 000	3,5
	2005(P)	3 475	1 700	3,5	12 000	218 000	–
Toronto	2003	45 475	19 626	4,5	79 366	293 308	3,8
	2004(P)	42 000	19 000	3,5	75 000	307 000	4,5
	2005(P)	37 000	16 000	2,0	70 000	315 000	–

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs[1]	Ventes S.I.A.[*]	Prix S.I.A.[*] moyen	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa	2003	3 907	3 074	n.d.	9 025	219 341	2,9
	2004(P)	3 900	3 100	n.d.	9 100	228 000	3,2
	2005(P)	3 750	3 000	n.d.	8 900	237 000	–
Kingston	2003	1 131	718	n.d.	n.d.	n.d	1,9
	2004(P)	950	750	n.d.	4 000	170 000	2,2
	2005(P)	800	700	n.d.	3 700	176 000	–
Ottawa	2003	6 381	3 055	4,0	12 877	219 713	2,9
	2004(P)	6 200	2 900	3,0	12 800	235 000	2,5
	2005(P)	5 800	2 700	2,5	12 400	244 500	–
Gatineau*	2003	2 801	1 507	3,5	4 602	129 933	1,2
	2004(P)	2 500	1 400	4,0	4 200	137 000	1,7
	2005(P)	2 200	1 250	3,5	3 800	142 000	–
Montréal*	2003	24 321	10 360	6,2	35 323	185 883	1,0
	2004(P)	23 000	10 300	6,5	37 100	202 000	1,5
	2005(P)	22 000	10 000	6,0	35 000	216 000	–
Trois-Rivières*	2003	635	346	n.d.	799	90 941	1,5
	2004(P)	500	310	n.d.	780	95 000	1,8
	2005(P)	465	275	n.d.	790	101 00	–
Sherbrooke*	2003	1 070	511	n.d.	n.d.	n.d.	0,7
	2004(P)	970	470	n.d.	1 075	121 000	1,4
	2005(P)	850	450	n.d.	1 100	125 000	–
Québec*	2003	5 599	2 674	9,2	6 413	120 885	0,5
	2004(P)	6 000	2 700	6,5	7 000	130 500	1,0
	2005(P)	5 000	2 600	4,0	6 800	135 000	–
Chicoutimi-Jonquière*	2003	435	244	n.d.	1 013	93 800	5,2
	2004(P)	295	220	n.d.	1 000	98 000	4,7
	2005(P)	290	190	n.d.	950	99 500	–
Saint John	2003	580	405	2,8	1 636	106 473	5,2
	2004(P)	640	440	2,5	1 575	108 000	5,5
	2005(P)	615	425	2,0	1 525	110 000	–
Halifax	2003	3 066	1 483	4,2	5 813	162 486	2,3
	2004(P)	2 275	1 225	4,0	5 350	164 500	3,0
	2005(P)	2 275	1 125	3,2	5 400	166 500	–
St. John's	2003	1 604	1 213	5,0	3 119	121 292	2,0
	2004(P)	1 525	1 075	4,0	2 900	125 000	1,8
	2005(P)	1 450	1 050	3,0	2 800	128 000	–
Charlottetown	2003	483	310	1,0	n.d.	n.d.	3,4
	2004(P)	390	290	1,0	500	120 000	4,0
	2005(P)	375	275	1,0	500	121 000	–
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2003	161 414	79 846	4,5	298 677		2,2
	2004(P)	151 765	76 950	3,9	308 532		2,6
	2005(P)	141 630	72 235	3,2	295 436		–

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
n.d. : données non disponibles
* Les données concernant le Québec sont obtenues auprès des chambres immobilières locales.
[1] L'indice des prix des logements neufs pour l'année 2003 est une donnée estimative.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2002:T1	2002:T2	2002:T3	2002:T4	2003:T1	2003:T2	2003:T3	2003:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	209,2	215,6	218,9	217,4	216,9	218,3	235,8	n.d.
%	14,0	3,1	1,5	-0,7	-0,2	0,6	8,0	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	206,8	199,7	204,3	210,9	220,9	202,2	229,2	226,2
%	20,0	-3,4	2,3	3,2	4,7	-8,5	13,4	-1,3
Mises en chantier, log. ind., en milliers	124,2	124,9	125,0	127,9	123,0	118,0	125,1	128,1
%	19,2	0,6	0,1	2,3	-3,8	-4,1	6,0	2,4
Mises en chantier, log. coll., en milliers	82,6	74,8	79,3	83,0	97,9	84,2	104,1	98,1
%	21,3	-9,4	6,0	4,7	18,0	-14,0	23,6	-5,8
Log. achevés, total, en milliers	37,0	39,6	54,7	54,3	40,8	47,8	55,7	55,0
%	-9,8	7,0	38,1	-0,7	-24,9	17,3	16,4	-1,2
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	109,2	110,9	111,9	113,4	114,6	115,9	117,3	n.d.
%	1,1	1,6	0,9	1,3	1,1	1,1	1,2	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	454,9	417,9	400,8	409,9	415,4	420,5	470,9	447,1
%	7,8	-8,1	-4,1	2,3	1,4	1,2	12,0	-5,0
Prix S.I.A.* moyen, $CAN, en milliers	184,4	188,1	187,7	192,8	200,2	203,2	208,1	213,6
%	4,6	2,0	-0,2	2,7	3,8	1,5	2,4	2,6
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,80	5,50	5,33	5,03	5,05	5,08	4,55	4,68
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage *	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63	6,20	6,28	6,45
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	56,8	56,4	58,4	59,9	60,4	61,0	n.d.	n.d.
%	6,7	-0,8	3,6	2,5	0,9	0,9	n.d.	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	27,2	27,8	29,5	30,6	30,1	29,8	n.d.	n.d.
%	10,7	2,0	6,4	3,7	-1,8	-1,0	n.d.	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	20,3	20,4	20,7	21,0	21,9	22,7	n.d.	n.d.
%	1,5	0,3	1,3	1,8	4,1	3,8	n.d.	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	9,2	8,2	8,3	8,2	8,5	8,6	n.d.	n.d.
%	7,0	-10,5	0,3	-0,1	3,3	0,6	n.d.	n.d.
Déflateur, 1997=100	111,9	113,2	113,2	114,8	115,8	116,4	n.d.	n.d.
%	1,8	1,1	0,1	1,3	0,9	0,5	n.d.	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. Données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.